

# Fernanda Nissens gate 6B

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Fernanda Nissens gate 6B

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Kontaktinfo
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
116	Vedlegg
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Lys og moderne 3-roms fra 2015 - Stor og solrik balkong - Sentralt - "Alt" inkl. i felleskostnader - Garasje m/ladeboks

Prisantydning	<b>7 990 000,-</b>
Omkostninger	<b>201 130,-</b>
Totalpris	<b>8 191 130,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>4 632,-</b>
BRA-i	<b>68 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>2015</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

Moderne 3-roms fra 2015 med lys og romslig stue og direkte utgang til solrik balkong på ca. 8 kvm. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av den åpne stue/kjøkkenløsningen og gir gode oppholdsmuligheter. Leiligheten har et stilrent kjøkken, to romslige soverom med garderobeløsninger og et moderne bad.

Leiligheten ligger sentralt i Nydalen/Storo, ca. 400 m til Storo Storsenter, BI og SATS, og ca. 500 m til kollektivknutepunkt med T-bane, trikk og buss. Det er barnehage og skole i umiddelbar nærhet, samt kort vei til butikker, spisesteder og flotte turmuligheter langs Akerselva.

3-roms med effektiv planløsning  
TG1 på alle punkter i tilstandsrapport  
"Alt" inkludert i felleskostnader  
Garasjeplass med ladeboks  
Stor balkong på ca. 8 kvm  
Romslig kjellerbod på ca. 5 kvm



















Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo  
m.hannestad@nordvikbolig.no  
**480 22 111**



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
5-0427/25

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Fernanda Nissens gate 6B, 0484 OSLO  
Gnr 77, bnr 411, snr 45 (ideell andel 1/1) / Gnr 377, bnr 4  
(ideell andel 1/250) i Oslo kommune

**Selger**  
Inge Forberg

**Kjøpesum og omkostninger**  
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
199 750,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfridd))

-----  
201 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
214 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
8 191 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperpakke))  
8 204 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperpakke))

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

## Om boligen

**Byggeår**  
2015

**Etasje**  
4

**Antall soverom**

2

**Arealer**  
BRA-i: 68 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 73 kvm  
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:  
BRA-i: 68 kvm.  
Total BRA: 68 kvm.  
TBA: 8 kvm.

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

### Innhold

Leiligheten ligger i fjerde etasje og inneholder: Entré, bad,  
2 soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer  
leiligheten en kjellerbod på 5 kvm.

### Standard

**Kjøkken:**  
Stilrent og moderne kjøkken med laminert  
kjøkkeninnredning fra 2015, og holder en  
gjennomgående god standard. Den lyse utformingen  
med fliser mellom overskap og laminert benkeplate gir et  
tidløst uttrykk og er praktisk i bruk. Kjøkkenet har gode  
arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, og er utstyrt  
med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og  
mekanisk ventilator over komfyr. Kum med ettgreps  
blandebatteri og belysning under overskapene gir god  
funktjonalitet og arbeidslys.  
Et pent og velholdt kjøkken med effektiv planløsning,  
godt egnet for både hverdag og gjester.

### Stue:

Stuen er lys og romslig med store vindusflater som  
slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og  
behagelig atmosfære. Den gode planløsningen gir  
naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass, med  
god plass til hyggelige sammenkomster og hverdagsliv.  
Fra stuen er det direkte utgang til en flott balkong på ca.  
8 kvm, som fungerer som en fin forlengelse av  
oppholdsrommet. Balkongen har god plass til utemøbler  
og egner seg perfekt for avslapning, morgenkaffe eller  
sosiale stunder på varme dager.  
Et innbydende og trivelig oppholdsrom med gode

møbleringsmuligheter og en sømløs overgang mellom inne- og uteareal.

#### Bad:

Lekker bad med flislagte overflater og en praktisk planløsning. Badet er utstyrt med veggmontert WC, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og dusj plass med inn- og utadslående dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin, og downlights med dimmer gir behagelig og fleksibel belysning. Et pent og funksjonelt bad i god stand fra byggeår.

#### Soverom:

Leiligheten har to gode og rolige soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Begge rommene har en behagelig atmosfære og gode lysforhold, som gir fine rammer for hvile og avslapning.

Hovedsoverommet er utstyrt med praktisk skyvedørsgarderobe som gir god oppbevaringsplass, mens det andre soverommet har garderobeskap. Rommene egner seg godt som soverom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

#### Entré:

Entréen er romslig og innbydende med god plass til yttertøy og sko. Praktisk skyvedørsgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og stilrent uttrykk. Fra entréen er det enkel adkomst til leilighetens øvrige rom, og den gode planløsningen gir en fin og funksjonell overgang til resten av boligen.

#### Overflater:

Gulv: Parkett i alle rom og fliser på bad.  
Vegger består av: Malte flater i alle rom og fliser på bad.  
Himling: Malte flater i alle rom. Takhøyden er målt til 2,5 meter i stuen.

#### Parkering

Garasjeplass følger boligen og ligger rett ved porten, noe som gjør parkering svært enkel. Den har også ekstra plass bak, med mulighet til å parkere sykkel eller motorsykkel.

Garasjeplasser i sameiet omsettes fra tid til annen. Det finnes også en egen Facebook-gruppe der beboere kan legge ut innlegg dersom de ønsker å leie eller låne en plass.

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

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

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, parkeringszone A, B, C, D og E:  
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år  
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år  
El-bil: 1.300 kroner for ett år  
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

#### Modernisering og påkostninger

##### 2024:

- Montering av tilbakeslagsventiler i fordelerskap på bad
- utført av Harry Martinsen AS på vegne av sameiet som del av felles VVS -oppgradering.

##### 2023:

- Montering og tilkobling av lamper i gang, stue, kjøkken og på soverom – utført av MAX ELEKTRO AS.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet monterte tilbakeslagsventiler i fordelerskap på badet i 2024 som del av felles VVS-oppgradering. Arbeidet ble utført av Harry Martinsen AS på vegne av sameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har gjennomført felles vedlikehold som utskifting av garasjeport og mindre oppgraderinger i fellesarealer. Selger har ikke opplysninger om hvilket firma som utførte arbeidet på vegne av sameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drensrør i bodareal (U1) ble utbedret etter kraftig nedbør. Selger har ikke opplysninger om hvilket firma som utførte arbeidet på vegne av sameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet installerte trykkkningsanlegg i bygget i 2023-2024 og

monterte tilbakeslagsventiler i alle leiligheter. Arbeidet ble utført av Harry Martinsen AS på vegne av sameiet.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport datert 23.01.2023.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tilstandsrapport datert 23.01.2023.

### Bygningssakkyndig

Takstmann Murrmaster Trond Bratvold

### Byggemåte

Bygget:

- Grunn og fundamenter i støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn
- Yttervegger i murkonstruksjon, med fasader i spekket teglstein fra byggeår
- Takkonstruksjon er et flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekkt med papp/ folie
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene
- Det er heis i blokken
- Etasjeskiller er av betongdekke

Leiligheten:

- Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass
- Brann- og lydklassifisert entrédør
- Utgang til sydøstvendt balkong fra stue, balkongen er på 8,2 kvm
- Glatte, laminerte innerdører

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bygningsdeler som har fått TG3:

### 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.

Inkludert i salget:

- TV
- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

### 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. I sameiets vedtekter fremkommer ikke grensen. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

B - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg / vannbåren varme
- Varmekabler på bad

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 632,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Oppvarming og varmtvann, TV- og bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, drift- og vedlikehold, felles bygningsforsikring og felleskostnader for garasjesameiet. (Faktura for garasjesameiet faktureres separat)

Herav:

Felleskostnader: 4.282,-

Tilleggsytelser: Digital-TV: 41,-

Bredbånd: 438,-

Garasje plass: 350,-

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

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 736 179,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 2 944 717,- pr. 2024

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Lillohøyden 6 Sameie, orgnr. 915899897

### Om sameiet

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

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL.

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

Vedlikehold tidligere perioder

Høst 2020/Vår 2021: Utvendig maling av fasader og vinduer ble gjennomført. Kostnad på 1 525 000 kr, finansiert med egenkapital.

2021: Maling av vegger i korridor i U1

2021: Vedlikehold varmesentral fjernvarme, ny ekspansjonstank. Kostnad kr 113 000.

Vår/høst 2022: Det ble i slutten av mai 2022 utført et planlagt prosjekt med spyling av avløpsrør som går gjennom alle byggets seksjoner. Bakgrunnen for prosjektet var at det ble oppdaget mye fett i avløpsrør etter at det var tilbakeslag av kloakk i en leilighet i 1. etasje. Beboere i 1. etasje blir som regel første skadelidende ved tilbakeslag som følge av blokkering av rør. Det er derfor svært viktig at alle er nøye med at det ikke skylles olje eller matfett i vasken eller i toaletter. Dette vil stivne og feste seg i klumper til rørene lenger

ned. Totalkostnad for prosjektet ble kr 111 500.

Vinter 2023: Maling av inngangspartier og postkassevegg i farge «varmgrå», Montering av spilevegger på endevegger, montering av lister rundt postkasser, montering av spiler på «utskjelt» postkasserekke i A. Etter befaringer, oppmåling og planlegging, ble det besluttet å kjøpe inn materialer til spilevegger for å «myke opp» og gi et lunere inntrykk. Arbeidet ble utført av styret med mer enn 50 dugnadstimer med eget verktøy. Kostnad til innkjøp av maling og materialer ble kr 23 155, eller 260 kroner per seksjon. Styret mener sameiet har fått mye igjen for en liteninvestering, både i form av verdi og trivsel. Vår/sommer 2024: utbedring av avvik på varmtvann og vanntrykk. Montering av tilbakeslagsventiler i alle bad og trykkøkingspumper.

Høst 2025: Planlagt ventilasjonsrens av avtrekkskanaler i alle seksjoner

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

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Det er ingen fellesgjeld pt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 20 762,- pr. 31.12.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 426 173. I inneværende år er det budsjettet med et overskudd på kroner 9 270.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

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

Hundeeiere skal føre hunden i bånd, og eventuelle ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp. Man har lov til å gå på sameiets gangveier og også oppholde seg på områder med hunden i bånd. Det er imidlertid ikke tillatt å benytte sameiets gressplener som lufteområde for

hund, slippe hunden løs på området, eller å gå på turer rundt byggene for at hunden skal gjøre fra seg på grøntområdet.

### Sameiets forsikring

Gjensidige  
Polisenr. 84806858

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 114 kvm (Eiertomt)  
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.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

her også arrangeres eventer i unike omgivelser

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

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonsert 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 fiskeing.

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

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

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

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

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

### Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende. 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 byggesaker:

- Bergensgata 1 - ny dør og utvidelse av eksisterende ventilasjonsrom på tak. Saksnummer: 202522282
- Bentsebrugata 31 D - rehabilitering av bad - H0303. Saksnummer: 202512330
- Bentsebrugata 31 B - bruksendring fra butikk til servering - Pizza take-away. Saksnummer: 202511139
- Sarpsborggata 3 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig - Byggesaken er satt i bero. Saksnummer: 202507056

## Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/411/45:

29.11.2013 - Dokumentnr: 1038949 - Best. om adkomstrett

Rett til adkomst over og opphold på områder avsatt til adkomst, lek og rekreasjon m.v.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:411

Gjelder denne registerenheten med flere

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

25.11.2014 - Dokumentnr: 1030058 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 45

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 68/6452

29.11.2013 - Dokumentnr: 1038949 - Best. om

adkomstrett

Rett til adkomst over og opphold på områder avsatt til adkomst, lek og rekreasjon m.v.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:411

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2021 - Dokumentnr: 1498244 - Jordskifte

Sak: 20-012215REN-JOOV/JLST Fernanda Nissens gate

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2026 - Dokumentnr: 157814 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

25.11.2014 - Dokumentnr: 1030058 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 45

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 68/6452

301/377/4:

29.11.2013 - Dokumentnr: 1038949 - Best. om

adkomstrett

Rett til adkomst over og opphold på områder avsatt til adkomst, lek og rekreasjon m.v.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:411

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2021 - Dokumentnr: 1498244 - Jordskifte

Sak: 20-012215REN-JOOV/JLST Fernanda Nissens gate

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2014 - Dokumentnr: 1030058 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 45

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 68/6452

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

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

10.02.2026 - Dokumentnr: 157814 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS  
Org.nr: 814 449 912  
Elektronisk innsendt

25.11.2014 - Dokumentnr: 1030058 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 45  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 68/6452

#### Legalpant

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

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

#### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

## Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

#### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

#### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

**Forbrukerkjøp - definisjon:**

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

**Forbruker – avtalevilkår:**

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

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

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker – avtalevilkår:**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

med megler.

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

akseptfristene ovenfor.

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgraden, 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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

deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

#### **Personopplysningsloven**

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

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

## **Om oppdraget**

#### **Meglers vederlag**

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 920,-  
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-  
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-  
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-  
Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-  
Tilrettelegging kr. 14 900,-  
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-  
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-  
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-  
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 164 830,- 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 1. mars 2026

#### **Ansvarlig megler**

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 99231757

#### **Megler**

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner  
Tlf. 98255528

#### **Megler 2**

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

#### **Meglerforetaket**

Nordvik St. Hanshaugen  
Waldemar Thranes gate 6  
0171 Oslo  
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 913250575

#### **Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Fernanda Nissens gate 6B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## Skoler

<b>Fernanda Nissen skole (1-7 kl....)</b> 521 elever, 25 klasser	<b>2 min</b> ⚡ 0.1 km
<b>Nordpolen skole (1-10 kl.)</b> 655 elever, 36 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0.8 km
<b>Bjølsen skole (1-7 kl.)</b> 450 elever, 22 klasser	<b>15 min</b> ⚡ 1.3 km
<b>Morellbakken skole (8-10 kl.)</b> 392 elever, 30 klasser	<b>14 min</b> ⚡ 1.1 km
<b>Bentsebrua skole (8-10 kl.)</b> 104 elever, 8 klasser	<b>13 min</b> ⚡ 1.2 km
<b>Nydalen videregående skole</b> 960 elever	<b>12 min</b> ⚡ 1 km
<b>Foss videregående skole</b> 600 elever, 20 klasser	<b>8 min</b> ⚡ 2.7 km

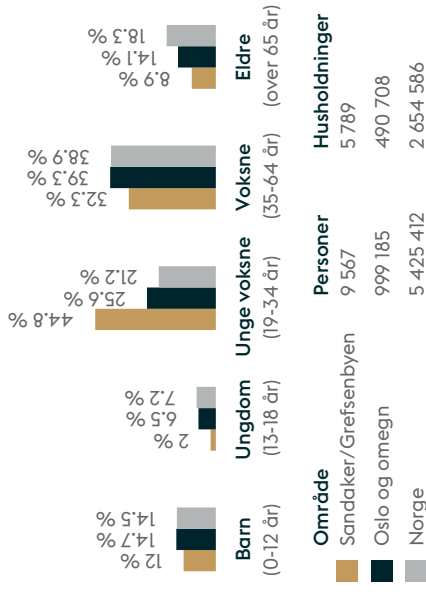
## Offentlig transport

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

## Barnehager

<b>Lillo Gärd barnehage (0-5 år)</b> 58 barn	<b>3 min</b> ⚡ 0.2 km
<b>Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...)</b> 62 barn	<b>5 min</b> ⚡ 0.4 km
<b>Lillohøyden FUS barnehage (1-5...)</b> 65 barn	<b>5 min</b> ⚡ 0.5 km

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Naboskapet

Høflige 59/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

🏊‍♀️ Bjølsenhallen, flerbrukshall	12 min ⚡
🏊‍♀️ Bakkehaugen	15 min ⚡
🚶‍♀️ SATS Nydalen	4 min ⚡
🚶‍♀️ Fresh Fitness Storo	4 min ⚡

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



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

# Tilstandsrapport



Leilighet i blokk

Fernanda Nissens gate 6 B, 0484 OSLO OSLO kommune

# gnr. 77, bnr. 411, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 18476-26082

Referansenummer: EC2123

Foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Jonas Johansson  
Dahlén



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Takst & Interiørpartner AS

## Rapportansvarlig

*Trond Bratvold*

Trond Bratvold  
Uavhengig Takstingeniør  
trond@takstpartner.no  
414 40 341



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 45 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

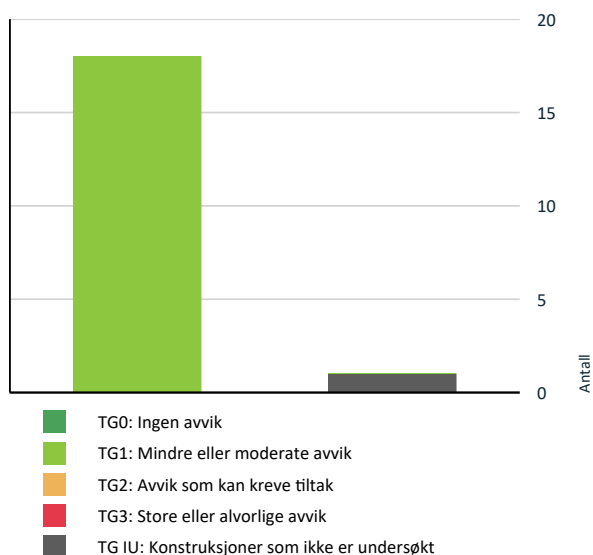
[Gå til side](#)

## Leilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Leilighet i blokk

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4 Etasje > Bad > **Tilleggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

##### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BLOKK

**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	– Montering av tilbakeslagsventiler i fordelerskap på bad – utført av Harry Martinsen AS på vegne av sameiet som del av felles VVS-oppradering.
2023	Modernisering	2023 – Montering og tilkobling av lamper i gang, stue, kjøkken og på soverom – utført av MAX ELEKTRO AS.

## UTVENDIG

### Byging, generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:

Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:

Yttervegger i murkonstruksjon, med fasader i spekket teglstein fra byggeår.

Takkonstruksjon:

Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:

Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:

Det er heis i blokken.

### TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapp. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

### TO 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Normal funksjon på døren.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 8,2 m<sup>2</sup>.  
Treheller på balkong.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

## INNVENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.  
Liten fuktskade på parketten ved dør til soverom.  
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.  
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.  
Takhøyde i stue på 2,5 m.  
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.



### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

### 1 TG 1 Innvendige dører

Glatte, laminerte innerdører.  
Normal funksjon på dørene.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på ett soverom og skyvedørgarderobe på ett soverom.  
Normal funksjon på garderobeskap.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD

#### Generell

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

### 4 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.  
Lakkerte stålplater på bad.  
Downlights med dimmer på bad.

### 4 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser

1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonsone. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

# Tilstandsrapport



## 4 ETASJE > BAD

### **TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

## 4 ETASJE > BAD

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.



## 4 ETASJE > BAD

### **TG 1** Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

# Tilstandsrapport



## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin, og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven.

## KJØKKEN

### 4 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, lys under overskap, mekanisk vifte over komfyr og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er komfyrvakt og waterguard på oppvaskmaskin på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.



### 4 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:  
Skjulte vannrør på kjøkken.

Bad: Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap over himling på bad.  
Flømsikring gjennom luke.  
Hovedstoppekraner i skap. Disse fungerte ved testing.



### TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

# Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1 til 2 ganger pr. år.

## TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.  
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.

## Elektrisk anlegg

*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.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.  
Det ligger papirer på anlegget i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2015 2023:**

**Montering av lamper i gang, på begge soverom, kjøkken og stue.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.**

**Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.**

**Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.**

**Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført**

# Tilstandsrapport

av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

**Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Da dette ikke er takstmansens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. 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.

# Tilstandsrapport



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

### Helse, miljø og sikkerhet

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.  
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.  
Brannslange i underskap på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

#### Konsekvens/tiltak

Ingen tiltak nødvendig.



Fernanda Nissens gate 6 B, 0484 OSLO  
Gnr 77 - Bnr 411  
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS  
Maridalsveien 300  
0872 OSLO



# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

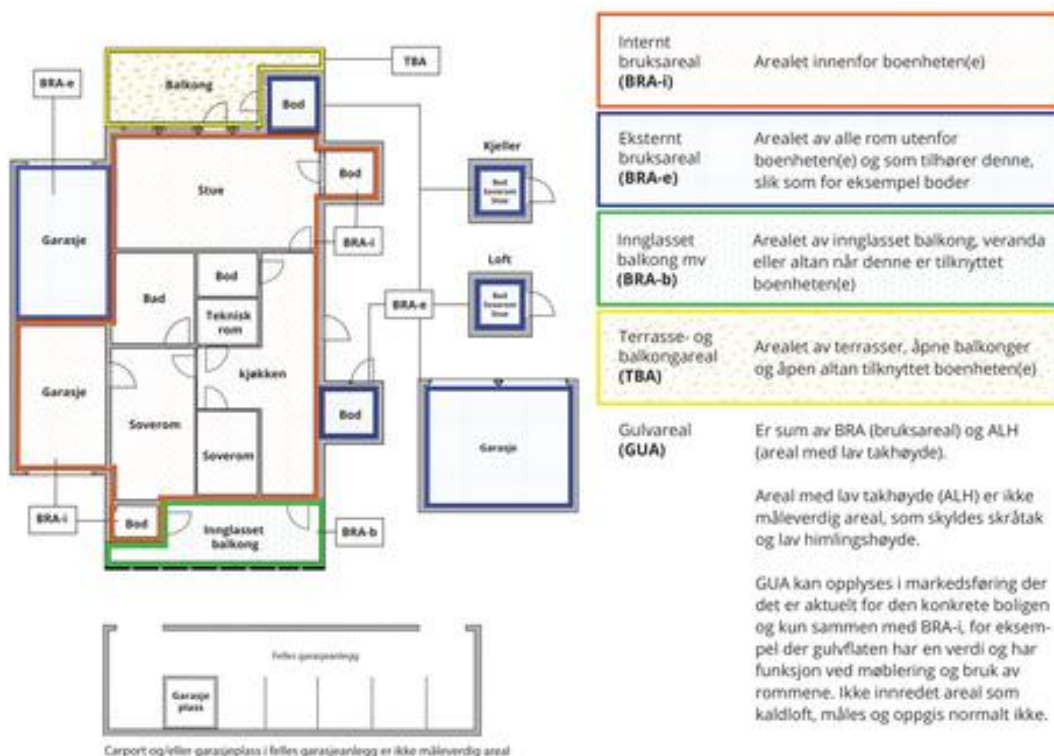
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer

### Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 Etasje	68			68	8
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>5</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,3 m<sup>2</sup>, merket med T-45. Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt under modernisering.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Inge Enrique Rodriguez Forberg	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	411		45	3114 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Fernanda Nissens gate 6 B

### Hjemmelshaver

Forberg Inge Enrique Rodriguez

### Boligselskap

Lillohøyden 6 Sameie

### Eierandel

68 / 6452

### Forretningsfører

USBL. Tlf: 22 98 38 00

### Organisasjonsnr

915899897

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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. Servicetilbud som Torshov og Sandaker Senter har et variert utvalg og 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.

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, 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.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fiskeing.

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 rik historie.

Maridalsvannet er også det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski.

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.

### Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 4. etg. bestående av entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

#### •Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningssskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

## PERSONVERN



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Forberg, Inge Enrique Rodriguez

9578-5997-4-4186113

2026-02-11 23:13:41

---



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  
11. feb. 2026

Oppdragsnummer  
5-0427/25

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Fernanda Nissens gate 6B, 0484 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik St. Hanshaugen
<b>Selgere</b> Inge Forberg	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 5. mai 2023	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 84806858 Forsikret i: Gjensidige	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sameiet monterte tilbakeslagsventiler i fordelerskap på badet i 2024 som del av felles VVS-oppgradering. Arbeidet ble utført av Harry Martinsen AS på vegne av sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sameiet har gjennomført felles vedlikehold som utskifting av garasjeport og mindre oppgraderinger i fellesarealer. Selger har ikke opplysninger om hvilket firma som utførte arbeidet på vegne av sameiet.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Drensrør i bodareal (U1) ble utbedret etter kraftig nedbør. Selger har ikke opplysninger om hvilket firma som utførte arbeidet på vegne av sameiet.

---

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sameiet installerte trykkøkningsanlegg i bygget i 2023-2024 og monterte tilbakeslagsventiler i alle leiligheter. Arbeidet ble utført av Harry Martinsen AS på vegne av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Obligatorisk rens og kontroll av ventilasjonsanlegg gjennomført av Din Ventilasjon AS i regi av sameiet.

---

**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 sopp-skader?

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, varmpumpe, 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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport datert 23.01.2023.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport datert 23.01.2023.

---

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: 5-0427/25**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Forberg, Inge Enrique**

**Rodriguez**

Dato

**2026-02-11**

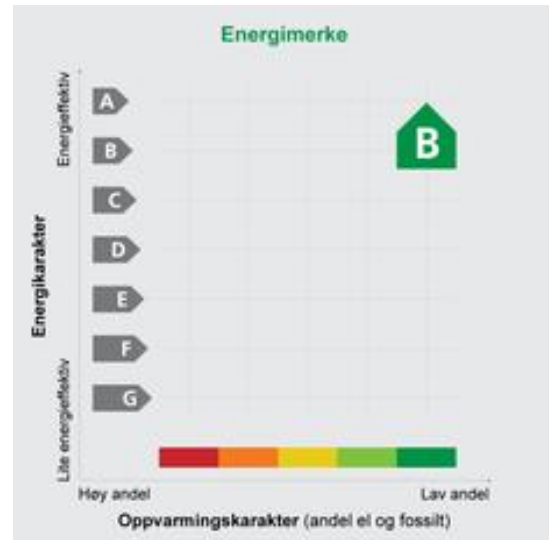
Identifikasjon

 **bankID** Forberg, Inge Enrique  
Rodriguez



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

Adresse	Fernanda Nissens gate 6B
Postnr	0484
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	77
Bnr.	411
Seksjonsnr.	45
Festenr.	
Bygn. nr.	300312359
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-728425
Dato	20.12.2016



Eier	
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2016

**BRA:** 68,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2007

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.004

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fernanda Nissens gate 6B

Postnr/Sted: 0484 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 20.12.2016 15:52:53

Energimerkenummer: A2016-728425

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Gnr: 77

Bnr: 411

Seksjonsnr: 45

Festenr:

Bygnnr: 300312359

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

### Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2007

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	19.12.2016
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	19.12.2016
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	19.12.2016
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	19.12.2016

Areal yttervegger	21 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	68 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	68 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	162 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	147,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	74 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	74 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,85 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,85 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,04
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,960
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,88

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.12.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

**Beregningsprogram**

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

**Energirådgiver**

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS****NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	15,7
Ventilasjonsvarme	9,9
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	7,7
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	92,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6801 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99,86 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4290 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,86 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6801 kWh/år

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	2596 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4204 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6801 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	21,6 %
--------------------------------------	--------

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.02.26 Side 1 av 2

Lillohøyden 6 sameie	<b>Vår ref.:</b> 1253/45	<b>Fødselsdato eier:</b> 20.05.2001
Fernanda Nissens Gate 6 B	<b>Type:</b> Boligsameie	
0484 OSLO	<b>Eiere:</b> Inge Forberg	
<b>Organisasjonsnr:</b> 915 899 897	<b>Seksjonsnr:</b> 45	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 4 284

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 805
Tilleggsytelser:	Digital-TV	41
	Bredbånd	438

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

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

### 3: Fellesgjeld

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

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	20 762	Gjeld:	0	Andre inntekter:	903
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 45	Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 77/411 - seksjon:45

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3114
------------------	------	-------------	------

### 9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	84806858
--------------	------------	-----------	----------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

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

Fasiliteter:

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

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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.02.26 Side 2 av 2

Lillohøyden 6 sameie

**Vår ref.:** 1253/45**Fødselsdato eier:** 20.05.2001

Fernanda Nissens Gate 6 B

**Type:** Boligsameie

0484 OSLO

**Eiere:** Inge Forberg**Organisasjonsnr:** 915 899 897**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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.



## Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

### Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

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

### Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Dette innebærer:

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

### Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og må inneholde:

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

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

### Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.725,-** inkl. mva.  
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.  
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag:

- **Kr. 1.408,-** inkl. mva.  
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.  
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

### Felleskostnader

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

### Viktig informasjon

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



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

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

**SIST ENDRET 02.01.2026**



**INNKALLING 2025**

## Lillohøyden 6 sameie

Tirsdag 10.06.2025 kl. 09:00

Digitalt møte via Bonabo ([www.usbl.no](http://www.usbl.no))

**usbl**

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

## Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Lillohøyden 6 sameie

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

Høringsperiode: 10.06.2025 09:00 - 10.06.2025 18:00

Stemmeperiode: 11.06.2025 15:00 - 15.06.2025 23:00

### Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

Det er foreslått kr 140.000,- i honorar.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 140.000,- godkjennes

### **5. Valg**

Sittende styre består av:

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

#### **5.1 Valg av leder**

Johan M. Fagerli innstilles til gjenvalg for 2 år

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

#### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

Siri Marstrander Fodnes innstilles til gjenvalg for 2 år

**Forslag til vedtak:** Siri Marstrander Fodnes velges for 2 år

## Arsregnskap 2024 Lillohøyden 6 sameie

### Arbeidskapital

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

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

## Resultatregnskap 2024 Lillohøyden 6 sameie

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

## Balanse 2024 Lillohøyden 6 sameie

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

## Balanse 2024 Lillohøyden 6 sameie

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

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Johan Magnus Fagerli  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Magnus Klund Kristiansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Siri Marstrander Fodnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Tore Olsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 89 sekjsoner.

Eiendommer er oppført på g.nr. 77, b.nr. 411 i Oslo kommune. Eiertomt på 3 114 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA- polisenr. 84806858.

## Noter årsregnskap 2024 Lillohøyden 6 sameie

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	6 485	0
<b>Sum</b>	<b>6 485</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	19 035	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	135 000	130 000
<b>Sum</b>	<b>154 035</b>	<b>148 330</b>

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

### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
<b>Sum</b>	<b>6 188</b>	<b>5 938</b>

## Noter årsregnskap 2024 Lillohøyden 6 sameie

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

### Note 8 - Andre honorarer

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

### Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	896 390	426 173	1 322 563
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>896 390</b>	<b>426 173</b>	<b>1 322 563</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>896 390</b>	<b>426 173</b>	<b>1 322 563</b>

## Resultat og balanse med noter for Lillohøyden 6 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Lillohøyden 6 sameie**

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



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Lillohøyden 6 Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Hohjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-23 12:42:58 UTC



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

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Årsmelding 2024 - Lillohøyden 6 sameie

### Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

### Virksomhetens art

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

Lillohøyden 6 sameie består av 89 boliger og ingen næringslokaler.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

### Forsikring

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

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

### HMS/Internkontroll

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

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

## Styrets arbeid

### **STYRETS RAPPORT**

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

Styrets arbeid i perioden har i stor grad handlet om

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

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

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

### **STYRETS INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERNE**

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

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

Dersom du leier ut boligseksjonen din må kontaktopplysninger på leietakere meldes inn til [usbl@usbl.no](mailto:usbl@usbl.no) og/eller registreres på «min side»:  
<https://usbl.no/minside/minbolig/utleie>

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

Henvendelser til styret skal skje skriftlig til e-post [lillohoyden6@gmail.com](mailto:lillohoyden6@gmail.com).

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

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

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

hjemmesiden.

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

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

## **STYRET**

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

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

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

## **HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

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

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

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

### **Uønskede hendelser - Vannlekkasjer**

Det har i 2024 vært tre vannlekkasjer

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

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

### **Brann og brannsikringsutstyr**

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

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

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

### **Gjenstander i fellesarealene**

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

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

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

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

### **Skjeggkre**

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

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

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

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

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

Styret innhentet i 2022 tilbud fra to firma som tilbyr skadedyrbekjempelse i enkeltleiligheter. Kostnaden for en leilighet (ca 75 m<sup>2</sup>) var da 2.500 kr. Seksjonseiere som da meldte om funn har fikk videreformidlet tilbud.

Seksjonseier kan på eget initiativ bestille skadedyrbekjempelse i egen leilighet.

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

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

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

## **VEDLIKEHOLD**

Noe av det viktigste styret skal gjøre er å ta vare på de felles verdiene i sameiet. Til høsten er det 10 år siden bygget var ferdigstilt, og for å unngå vedlikeholdsetterslep og verdiforringelse, er det viktig at sameiet har oversikt over byggets tilstand og en plan for hva som forventes å komme av fremtidig vedlikehold, samt finansiering av dette.

Styret fikk i 2020 utført en tilstandsvurdering av bygget. Hovedårsaken til tidspunktet var for å kunne avdekke og dokumentere eventuelle nye avvik overfor utbygger i forbindelse med prosessen med reklamasjoner. Dette ga oss likevel verdifull innsikt i den generelle tilstanden på bygget og hva som må påregnes av vedlikehold.

### **VVS – utbedring av avvik på varmtvann og vanntrykk**

Som beskrevet i fjorårets årsmelding, ble det gjort tiltak på de omfattende problemene som har vært med varmtvann foregående år.

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

Det bemerkes at selv med tilbakeslagsventiler vil ikke problemet gi seg helt for de leiligheter som har defekt termostat på armatur, da må selve armaturet byttes ut. Dersom du opplever betydelig varierende temperatur anbefales det å bytte armatur.

Det har også over tid vært dårlig vanntrykk som skapte problemer i hverdagen, særlig i travle perioder på døgnet når mange tapper vann samtidig. Det ble i 2020 i en

tilstandsvurdering av bygget konstatert lavere vanntrykk enn anbefalt. Det er vanlig å legge til grunn at vanntrykket inn på hver enkelt leilighet skal være minimum 2,5 bar, og rørnett og at utstyr i leiligheten prosjekteres med denne forutsetningen. Dersom trykket er lavere enn 2 bar, må det i en boligblokk leveres et trykkforsterkningsanlegg. Lillohøyden 6 har 9 etasjer over bakkeplan, og trykket i hovedvannledningen i kjelleren bør etter en faglig vurdering være ca. 5,2 bar for at alle leilighetene skal ha tilfredsstillende vanntrykk. Det ble derfor montert et trykkøkingsanlegg i bygget våren 2024.

Styret har i perioden fulgt opp noen henvendelser i etterkant om varierende temperatur eksempelvis ved at vannet kan bli veldig varmt uten at termostaten på dusjbatteri justeres. Trykk har derfor vært justert for å kunne balansere alle forhold. Oppleggsskjema for det prosjekterte røranlegget for vann og avløp viser at rørdimensjonen er noe snau, særlig fra midten av bygget og oppover. Ved større samtidig vannforbruk i leiligheter vil minkende vanntilførsel derfor merkes først i disse etasjene. Siden rørdimensjon og kapasitet på kaldtvann dessverre er montert større enn varmtvann er trykket justert litt ulikt for å unngå temperatursvingninger. Opplevtes det store temperatursvingninger i løpet av en dusj nå, så er trolig termostaten på blandebatteriet defekt og nytt batteri bør installeres. Dusjbatterier har begrenset levetid, og det anbefales et dusjbatteri som er både termostat- og trykkstyrt. Oras Oramix er eksempel på et dusjbatteri som fungerer godt.

### **Annet vedlikehold**

Styret har i perioden bestilt systemet «Bevar Vedlikehold» inkludert en tilstandsvurdering av bygget. Systemet legger opp en vedlikeholdsplan over en 10-årsperiode, noe som gir styret god oversikt over kommende vedlikeholdsbehov og kostnader. Denne vedlikeholdsplanen er i skrivende stund fortsatt under utarbeidelse, men styret vil legge denne til grunn i sin systematiske planlegging fremover, og basert på denne også eventuelt omprioritere på det som foreløpig ligger i eksisterende plan.

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

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

### **Vedlikehold tidligere perioder**

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

- Høst 2025: Planlagt ventilasjonsrens av avtrekkskanaler i alle seksjoner

## **AVTALER**

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

### **Avtale om digitale nøkler med Usbl**

Sameiet har avtale om digitale nøkler «Usbl-Nøkkelen» fra det norske teknologiselskapet Unloc. Teknologien er basert på Bluetooth og kommuniserer med følgende dører: Inngangsdør 6A, Inngangsdør 6B, Trappehus garasje bakkeplan, Trappehus garasje U1, Trappehus garasje U2, Dør ved garasjeport fra Fernanda Nissens gate.

Det betyr at de som selv ønsker kan bruke mobilen som nøkkel og dele trygge digitale nøkler til familie, venner og servicearbeidere som kommer på besøk – uten selv å være hjemme! De digitale nøklene fungerer som et supplement til eksisterende fysiske nøkkelbrikker og er valgfritt å bruke.

Via appen er det mulig å dele "permanente" eller midlertidige nøkler med andre som f.eks. familiemedlemmer, servicetilbydere, hjemmesykepleie og andre (som da også må ha Unloc-appen installert). Det er viktig å påpeke at delte nøkler fra appen ikke kan deles videre, og hovedbruker kan når som helst slette delte nøkler. Styret har også anledning til å stenge denne muligheten.

Leietakere må selv ta kontakt med eier av leiligheten for å eventuelt få delt en digital nøkkel.

Styret kan administrere nøkler i henhold til GDPR, og vår forretningsfører Usbl vil på sikt kunne utføre tildeling/sletting av "hovednøkler" i forbindelse med eierskifter slik at kun eiere har tilgang til enhver tid.

Dersom du som eier ikke har tilgang til nøkkelen i appen fra Unloc må du ta kontakt med styret for å få tildelt tilgang. For å kunne få tilgang må du ha registrert et telefonnummer på «min side» hos Usbl.no. Opplever du problemer med å logge inn kan du kontakte Usbl på [usbl@usbl.no](mailto:usbl@usbl.no) eller telefon 22 98 38 00 så hjelper de deg. Se ellers informasjon om hvordan komme i gang på våre nettsider.

Nøkkelbrikkeadministrasjon har lenge vært en «hodepine» for sameiene på Lillohøyden. Hver gang en brikke skal slettes eller aktiveres må noen fysisk ut på alle dørene hvor brikkene skal ha tilgang. Vi har derfor lenge sett etter en løsning som kan erstatte dagens brikkesystem. Vi har fått tilbud på andre løsninger hvor det må installeres ny maskinvare, men disse har blitt vurdert til å være for kostbare. Vi har derfor landet på en løsning hvor hoveddørene er koblet opp via digital nøkkel, mens man fortsatt må bruke brikke for å komme inn til sitt bodområde. På sikt vil det være mulig å få koblet opp også disse dørene, men foreløpig må det gjøres tilpasninger som koster kr 7 000-10 000 per dør, slik at dette eventuelt er noe som vil bli tatt stegvis.

Å ta i bruk den digitale nøkkelen gjør arbeidet til oss i styret enklere og er ressursbesparende, samtidig som vi får bedre kontroll over hvem som har tilgang til eget bygg.

Sikkerhet med digitale nøkler er betydelig bedre. Digitale nøkler kan ikke mistes eller kopieres av andre, noe som også reduserer behovet for unødvendige nøkkelkopier/brikker. Til enhver tid kan styret se antall digitale nøkler som er i omløp, og kan gjøre endringer i tilgang gjennom Portalen.

Styret har forhandlet pris samlet på vegne av de andre sameiene på Lillohøyden. Månedlig kostnad utgjør kr 15 per seksjon. Ved inkludering av eventuelle nye dører (boder) er det kun installasjonskost som vil tilkomme.

## **Ventilasjon**

Bygget har to ventilasjonsaggregat som leverer balansert ventilasjon til boligseksjonene. Ventilasjonsmengdene til de ulike rommene i leilighetene er innregulert i henhold til krav i gjeldende tekniske forskrifter. Styret gjør oppmerksom på at kjøkkenviften er en del av det balanserte ventilasjonssystemet, og at det derfor ikke er tillatt å installere kjøkkenvifte med egen motor/vifte. Ønsker du å bytte ut denne, må det være til en vifte som er tilpasset balansert ventilasjon. Sameiet har serviceavtale med Bjerke Ventilasjon AS med tilsyn to ganger i året. Bytte av filter utført i mai 2025.

Styret har i perioden gjort en kartlegging i enkelte seksjoner for å undersøke behovet en rengjøring av ventilasjonskanaler. Det ble etter befaring konkludert med at det er på tide å gjøre en kanalrens av avtrekkskanaler, mens det ikke er behov i tilluftskanaler. Sameiet har fått tilbud fra tre leverandører og tar sikte på at arbeidet vil utføres til høsten. Prosjektet innebærer at arbeiderne må ha tilgang til alle leiligheter i perioden. Det vil lages en plan for hvilke etasjer og seksjoner som tas når.

## **Heiser**

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

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

## **Renhold**

Sameiet har avtale om ukentlig renhold med Bjerkan Renhold. Det ble sommeren 2024 utført overflatebehandling i korridorer og trappeoppganger for å lette renhold og forlenge levetiden på gulvbelegg. Kostnad for overflatebehandling var kr 39.081. Det er ble også utført vask av flekker på vegger og fotlister og ekstra renhold av bodganger. Overflatebehandlingen har gjort at gulvbelegget holder seg fint, forenkler renholdet og forlenger levetiden.

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

## **Vaktmester**

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

Vaktmesteravtalen inkluderer ikke vaktmestertjenester til leilighetene. Arbeid ut over det som leveres på fellesarealer må bestilles og bekostes av den enkelte seksjonseier.

## **Dørautomatikk**

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

Det er registrert feil som er utbedret på dørautomatikk i 6. etg, samt på inngangsdør i 6A.

### **Røykluker**

Luker i taket i trappeoppgangene skal sikre ventilasjon slik at alle kan komme seg ut av bygget uten å bli røykforgiftet. Slikt utstyr skal holde en viss standard og må derfor være i forskriftsmessig stand. Det gjennomføres derfor årlig testing og kontroll av dette utstyret. Service utføres av Velux Bramo. Utført desember 2024 inkl. bytte av batteri og gasspatron.

### **Nødlys**

Nødlys er ulike typer belysning som gir en ekstra sikkerhet ved evakuering ved en eventuell brann. Sameiet har 75 ledelys som tennes automatisk ved svikt i normalbelysningen. Formålet er å gi nok belysning til å finne frem til rømningsveien. Det er også 6 markeringslys som er grønne og viser veien ut. Årlig service utføres av Schneider Electric. Utført april 2025. Det er hentet inn tilbud fra elektriker på bytte av batterier på enkelte nødlys. Dette vil bli utført i 2025. Pris ca. 30.000 kr. Alternativt anbefaler elektriker i stedet å bytte nødlys pga alder, dvs. en høyere kostnad. Styret har ikke besluttet alternativ i skrivende stund.

### **TV/Bredbånd**

Telenor er leverandør av digitale tjenester til Lillohøyden 6 sameie. Kollektiv avtale inkluderer tilgang til TV og strømmetjenesten T-We og internetthastighet på 100 Mbit/s.

På Telenors «Mine sider» kan alle beboere sette sammen sin egen TV-pakke og få full over sine abonnemeter hos Telenor. Her kan man endre, oppgradere bredbåndet og bestille tjenester.

På årsmøtet i 2024 ble det gjort en votering over å reforhandle eksisterende løsning og beholde tv og bredbånd med bindingstid på 3 år, eller bytte til en avtale med kun bredbånd. Antall stemmer var 16 mot 14 i favør av å beholde tv og bredbånd. I lys av at avstemmingen var jevn, besluttet styret å ikke binde for 3 år, men å vurdere forhandling uten binding.

Det er naturlig at sameiet årlig gjør en vurdering av den kollektive avtalen. Brukermønsteret for TV og internett endres for hvert år og det er viktig å finne et alternativ som er tilfredsstillende for de fleste. Standard hastighet nå er 100 Mbit/s noe majoriteten klarer seg med, men det er mye som tyder på en trend hvor flere ønsker frihet til å velge selv om de ønsker TV eller for større kapasitet.

### **Forretningsfører**

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

### **Forsikring**

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

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

betalt av forsikringselskapet.

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

Styret har i perioden vært i kontakt med forsikringselskapet angående utbedring etter periodens 3 vannlekkasjer.

## **ANDRE FORHOLD**

### **Fjernvarme**

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

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

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

### **Avfallshåndtering – bruk av søppelnedkast**

Avfallshåndteringen i sameiet er fortsatt en utfordring. Vi opplever stadig avbrudd i søppeltømmingen som følge av propper i systemet. Stoppene skyldes brukerfeil ved at for store pappbiter og søppelposer blir stappet inn. Styret har mange ganger informert om riktig bruk av søppelsugsystemet og har hengt informasjon om dette. For hver stopp påløper det ekstrakostnader til service og reparasjoner, det er derfor svært viktig at man følger anvisningene for kasting av avfall. Hver gang REN ikke får tømt anlegget som følge av stopp, koster dette sameierne 4 500 kr.

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

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

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

### **Ringetablå**

Styret foretar med jevne mellomrom endringer på ringetablå/navneliste etter

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

### **Trivsel**

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

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

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

### **Rom for smøring av ski og barnevognparkering**

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

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

### **Naboklager**

Styret har i perioden mottatt flere naboklager. Dette har blant annet gått på sjenerende støy og adferd som bryter med reglementet. Dette har resultert i e-postvekslinger og møter.

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

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

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

### **Byggesaker og naboforhold**

De nærmeste naboeiendommene er nå ferdig utbygget, men styret følger fortsatt med på

saker som legges ut på hjemmesiden til Plan og bygningsetaten (PBE).

Det har blitt kjent at Studentsamskipnaden i Oslo har kjøpt hjørnetomten mellom FNG3 og Akerselva. Akerselvas venner har informert sameiet om at de har engasjer seg i saken. (<https://byggfaktanyheter.no/sio-kjoper-tomt-til-studentboliger-i-kristoffer-aamots-gate-i-nydalen/>)

For styret er det viktig å sikre at bygget ikke inneholder elementer som bryter med kravene i plan- og bygningsloven eller reguleringsplaner. Styrets jobb er ikke nødvendigvis å vurdere estetiske kvaliteter, men å sikre at reglene overholdes. Hva som er tillatt er nedfelt i sameiets vedtekter og husordensregler. Er du usikker, er det bedre å spørre en gang for mye enn for lite.

Styret har tidligere hatt dialog med PBE i to saker registret på vår eiendom for å etterspørre status. Vi har ikke fått noen ytterligere kommentarer annet enn at det avventer saksbehandling.

### **Garasjesameiet**

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

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

Garasjesameiet kontaktes på [lillohgarasje@gmail.com](mailto:lillohgarasje@gmail.com)

### **Utleie av seksjoner**

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

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

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

### **Dyrehold**

Styret har tidligere år mottatt flere klager på hundehold i sameiet. Dette har gått på at man ikke har plukket opp hundebæsj og ikke hatt hunden i bånd, samt urinerer rundt inngangspartiene. Det vises til husordensreglenes §9, samt lov om hundehold §§ 4 og 9. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hundeeiere skal føre hunden i bånd, og eventuelle ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp. Man har lov til å gå på sameiets gangveier og også oppholde seg på områder med hunden i bånd. Det er imidlertid ikke tillatt å benytte sameiets gressplener som lufteområde for hund, slippe hunden løs på området, eller å gå på turer rundt byggene for at hunden skal gjøre fra seg på grøntområdet.

### **Røyking**

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

### **Personvern**

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

### **Henvendelser fra eiendomsmeglere**

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

### **Arbeid fram mot neste årsmøte**

Vedlikehold har øverste prioritet og styret vil jobbe med oppdatering av vedlikeholdsplanen, gjennomføring av prioritert vedlikehold og langsiktige planer av fremtidig vedlikehold. Videre vil vi se på muligheter for å reforhandle avtaler for å optimalisere drift eller forbedre tjenestene for sameierne.

Styret vil fortsatt ha fokus på å øke trivselen i sameiet. Vi ønsker at våre fellesarealer skal attraktive og at våre beboere skal være stolt av å bo på Lillohøyden. Godt omdømme er med på å styrke attraktiviteten og verdien på boligene våre. Styret vil svært gjerne ha innspill på ting som kan bidra til å øke trivselen i sameiet.

### **Kommentarer til årsregnskapet for 2024**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 4 809 281, hvorav kr 465 001 var ekstraordinær innbetaling til dekning av vedlikehold av VVS. Ordinære innkrevde felleskostnader er i henhold til budsjett og representerer en økning på 15% fra 2023.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 4 442 824. Dette er kr 434 176 lavere enn budsjettet og skyldes primært høyere lavere vedlikeholdskostnader enn planlagt.

Kostnadene til energi og oppvarming ble kr 972 700 mot budsjettet kr1 101 000. Kostnadene inkluderer avregning for 2023 på kr -15 595. Avregning for 2024 bokføres i 2025 og forventes å være rett i underkant av kostnadsført og innbetalt akonto på kr 850 000.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 426 173 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler

og er et mål på sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 322 563.

Styret har som mål å ha en tilfredsstillende arbeidskapital. Tilfredsstillende arbeidskapital vil utgjøre minimum kr 15 000 per seksjon eller mer enn kr 1 300 000. Overskudd skal avsettes til fremtidig vedlikehold.

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

### **Kommentarer til budsjett for 2025**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024 og følger vedlagt. Tallene fremkommer til høyre i resultatregnskapet.

Det er nok et år lagt til grunn en betydelig økning av renovasjonsavgiften (+4%) og vann - og avløpsavgiften på (+17,5%).

Fjernvarme er den posten i budsjettet som er størst, men også knyttet noe usikkerhet til både i form av pris og variasjon i forbruk. Styret har i budsjettet forsøkt å ta høyde for svingninger i strømprisen.

Det er lagt til grunn en generell prisvekst på serviceavtaler.

Vedlikeholdskostnadene forventes å øke i takt med byggets alder, og styret har lagt til grunn en målsetting om å holde bygningsmassen i god stand og for at det er rom for å gjennomføre løpende vedlikehold innenfor dagens nivå på innkrevde felleskostnader. Det innebærer det årlig skal genereres et overskudd til fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

Forsikringspremie for 2025 er økt med 15%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Det bemerkes en ekstraordinær prisvekst for kommunale tjenester og energi. Det var derfor behov for å øke felleskostnadene med 8% fra 1.1.2025. Det er knyttet usikkerhet til fremtidig prisvekst og styret vil følge opp økonomisk status løpende for å sikre tilstrekkelig inndekning av kostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet vedlagt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.05.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.06.2025

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 10.06.2025.

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

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

\_\_\_\_\_

Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap



# Husordensregler

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

## § 1. Beboers plikter

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

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

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

## § 2. Brannsikkerhet

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

## § 3. Fellesarealer

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

#### § 4. Indre orden

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

#### § 5. Bruk av balkong/terrasse

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

#### § 6. Grilling

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

#### § 7. Avfallshåndtering

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

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

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

#### **§ 8. Fasade**

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

#### **§ 9. Dyrehold**

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

#### **§ 10. Generelt**

- Tap av brikke/nøkler skal meldes til styret omgående. Ny nøkkelbrikke bestilles ved å kontakte styret.
- Seksjonseier plikter å melde bruksoverlating/utleie av leilighet til styret med tilhørende kontaktinformasjon til leietaker/bruker.
- Navneskilt på postkasser skal være ensartet, av den typen styret bestemmer
- Dersom du ser skader, utbrente lyspærer eller har klager på renhold og lignende i fellesarealer, ber vi deg melde fra til styret.
- All kommunikasjon fra styret skjer elektronisk. For å motta informasjon plikter seksjonseierne å sørge for at styret har tilgjengelig en e-postadresse og ett telefonnummer per seksjon.
- Alle saker som ønskes behandlet av sameiet må sendes skriftlig og begrunnet til styret.
- Styret har e-postadresse: [lillohoyden6@gmail.com](mailto:lillohoyden6@gmail.com)
- Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.



Dato  
09.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

MICHELLE DESIRÉE ENGBIRK  
Holmboes gate 3 H0304  
0357 OSLO

### **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 919 170 042      Andelsnr 23

### **Eiendommens adresse:**

Bergensveien 8, 0963 OSLO

### **Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

Som primærbolig:      kr 736 179  
Som sekundærbolig:    kr 2 944 717

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Johan Magnus Fagerli

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Totalt: 25

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

Det er foreslått kr 140.000,- i honorar.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 140.000,- ble godkjent

### **5. Valg**

#### **5.1 Valg av leder**

Johan M. Fagerli innstilles til gjenvalg for 2 år

**Vedtak:**

Valgt ble: Johan M. Fagerli for 2 år.

#### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

Siri Marstrander Fodnes innstilles til gjenvalg for 2 år

**Vedtak:**

Valgt ble: Siri Marstrander Fodnes for 2 år.

Nytt styre består av:

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

## Protokoll for Lillohøyden 6 sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



## Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet sameie

### Annonsering av forkjøpsrett

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

### Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr, areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

### Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

### Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Frist for å melde forkjøpsrett er normalt torsdag påfølgende uke, kl. 10.00. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

### Gebyrer til Usbl

#### Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

#### Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
  - Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).  
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 14 dager etter overtagelse.

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

#### Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- Forhåndsavklaring av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva. Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  - A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  - B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.
- Fastprisavklaring av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.



#### Utregninger

- Gebyr for utregning av maksimalpris
- Gebyr for utregning av maksimalpris – **kr 1500,-** inkl. mva (gjelder enkelte klausulerte borettslag).

#### Medlemskap

Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget. Pris kr 300 pr. kjøper. Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se [usbl.no](http://usbl.no).

#### Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på e-post: [restanse@usbl.no](mailto:restanse@usbl.no) for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

#### Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

**SIST ENDRET 13.12.2024**



## INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

### ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

#### Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal)
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

#### GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasje plass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 7.938,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

\* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se [usbl.no](http://usbl.no).

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



### **RESTANSEOPPLYSNINGER**

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

#### **Viktig informasjon**

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

**SIST ENDRET 13.12.2024**



## Informasjon i forbindelse med salg av andel i tilknyttet borettslag uten forkjøpsrett

### Salgsmelding ved eierskifte

Når en andel er solgt, sendes eierskiftemelding til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no).

#### Alle eierskiftemeldinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr, areal)
- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

#### Gebyrer til Usbl

##### Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

#### Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354,-** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).

Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.

Forfall er 14 dager etter overtagelse.

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

#### Gebyr for utregning av maksimalpris

- Gebyr for utregning av maksimalpris **kr 1500,-** inkl. mva (gjelder enkelte klausulerte borettslag).

#### Medlemskap

Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt.

Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget. Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storby Samarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se [usbl.no](http://usbl.no).

**Felleskostnader**

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

**Viktig informasjon**

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

**SIST ENDRET 13.12.2024**



## Informasjon i forbindelse med salg av bolig i huseierforening

### Eierskiftemelding

Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

### Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- Full pakke, ref. infoland
- Kun boligrapport, ref. infoland

2. Eierskiftegebyr bolig:

- **Kr 3.153,-** inkl. mva.  
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.  
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag:

- **Kr 1.354,-** inkl. mva.  
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.  
Forfall er 1. md. etter overtagelse.

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






### Felleskostnader

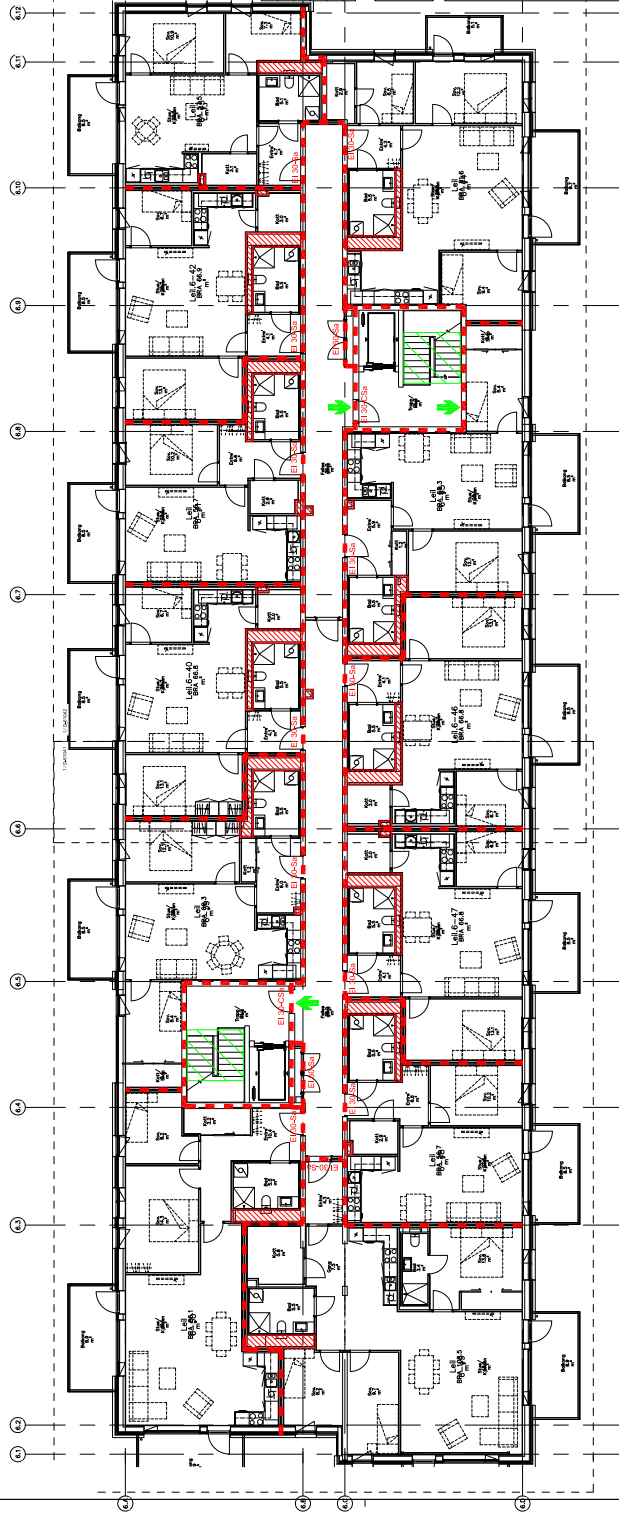
Ta kontakt med Usbl på epost [restanse@usbl.no](mailto:restanse@usbl.no) for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

### Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

TEGNFORKLARING	
	BRANNCELLESKILLE EI 60
	BRANNMOTSTAND FOR DØRER EI 60-CI
	RØMNINGSVEI / JUTGANG
	RØMNINGSSTRAPP
	SJAKT BRANNTETTES I DEKKE



OPDRØRET / TITTEL / ANSVERLIG	27.06.12 TAS	ESL	B
ARBEIDSTEGNING	16.11.12 TAS	ESL	A
UTGITT / TITTEL	16.11.12 TAS	ESL	A

STATUS	TEGNING NR.	REVISJON
	BR-06-04	B

PROSJEKT: SELVAAG BOLIG LILLOHØYDEN AS

PROSJEKTLEDER: SELVAAGBYGG AS

RRR:  **Hjellnes Consult as**  
 Kjøpmann: L. H. Hjeltnes, 0273 Oslo, Tlf: 2313 4400  
 www.hjellnesconsult.no e-post: post@hjellnesconsult.no

PROSJEKT: LILLOHØYDEN		UTGITT	STATUS
UTGITT	16.11.2012	ESL	B
TEGNING NR.	BR-06-04	ESL	B
PROSJEKTLEDER	SELVAAGBYGG AS	ESL	B

## **VEDTEKTER**

**for**

### **Lillohøyden 6 Sameie**

fastsatt i forbindelse med seksjonering  
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65  
sist endret 9.4.2018

[Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt]

#### **§ 1**

##### **Eiendommen – formål**

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

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

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

#### **§ 2**

##### **Organisering av sameiet**

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

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

#### **§ 3**

##### **Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

#### **§ 4**

##### **Rett til bruk**

###### **4.1 Seksjonen**

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

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

## **4.2 Fellesareal**

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

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

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

## **§ 5 Ordensregler**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **§ 6 Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

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

## **§ 7 Felleskostnader**

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

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

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

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

## **§ 8**

### **Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

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

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

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

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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 boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

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

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

## **§ 9**

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting 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 unødige ulemper for sameieren eller annen bruker av boligen.

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

### **§ 10 Utbedringsansvar og erstatning**

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

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **§ 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

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

### **§ 12 Styret**

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

### **§ 13** **Årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

### **§ 14** **Årsmøtets vedtak**

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

#### **14.1 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene jfr. §18

#### **14.2 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **14.3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

### **14.4 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

## **§ 15 Forretningsfører**

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

## **§ 17 Mindretallsvern**

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

Ingen kan delta i avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

## **§ 18 Endringer i vedtektene**

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

**§ 19**  
**Generelle plikter**

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

ooOoo

Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo  
m.hannestad@nordvikbolig.no  
**480 22 111**



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder



### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

### **Storebrand**

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



### **HELP**

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



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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

#### Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### HELP

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 12. Installerte smarthusløsninger

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Fernanda Nissens gate 6B 0484 OSLO

Matrikkel: Gnr 77, bnr 411, snr 45 (ideell andel 1/1) / Gnr 377, bnr 4 (ideell andel 1/250) i Oslo kommune

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



### **Jonas Johansson Dahlén**

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner  
Parken Eiendomsmegling AS  
j.dahlen@nordvikbolig.no  
982 55 528

### **Isan Kvamme Alim**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Parken Eiendomsmegling AS  
i.kvamme@nordvikbolig.no  
994 88 712

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:

