

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

FERNANDA NISSENS GATE 3 A

PRISANTYDNING
5 500 000,-

Moderne og lys 2-rom i 7. etasje | Solrik balkong på 8 kvm. |
Heis | Attraktiv beliggenhet | Bydel Sagene

BRA-I
43 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til en stilren og velholdt 2-roms med en meget attraktiv beliggenhet i 7. etasje. Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2015 og holder en tidsmessig standard som inviterer til et komfortabelt byliv. Boligen preges av en åpen og luftig atmosfære, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en flott balkong på ca. 8 kvm med gode solforhold, perfekt for late ettermiddager. Innvendig finner du en arealeffektiv planløsning med gjennomgående parkett, vannbåren gulvvarme for optimal komfort, og et balansert ventilasjonsanlegg som sikrer et godt inneklima året rundt. Dette er en bolig som kombinerer kvalitet og funksjonalitet i hjertet av et populært nabolag.

Høydepunkter:

- Lys og praktisk selveierleilighet i 7. etasje med heis
- Solrik balkong på ca. 8 kvm
- Moderne standard fra 2015 med vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Meget lave felleskostnader
- Flislagt bad med varmekabler
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet
- Sentral beliggenhet på Nydalen
- Ingen forkjøpsrett
- Ledig garasjeleie*

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Selveier
Primærom (P-ROM)	43 m²
Bruksareal (BRA)	48 m²
BRA-I	43 m²
BRA-E	5 m²
Tomteareal	10033 m²
Antall rom	2
Antall soverom	1
Etasje	7
Byggeår	2015

ØKONOMI

Prisantydning	kr 5 500 000,-
Andel fellesformue	kr 14 570,-
Felleskostnader/mnd	kr 2 682,-
Omkostninger	
Pantattest kjøper	kr 300
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 13 900
Dokumentavgift	kr 137 500

VISNINGER

27.05.2026 kl. 18:30 -19:15

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré og gang

Leiligheten har en praktisk entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det lagt vekt på funksjonalitet med avsatt plass til garderobeløsning, slik at du enkelt kan holde orden på ytterklær og sko. Rommet er utstyrt med dørtelefon med calling-system for enkel og trygg adkomst for gjester. Inngangsdøren er av høy kvalitet med både brann- og lydklassifisering, noe som bidrar til en rolig og skjermet atmosfære inne i leiligheten.

Stue og kjøkken

Hjertet i boligen er den lyse stuen med åpen kjøkkenløsning, et sosialt og innbydende rom med plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater med isolerglass sørger for god utsikt og mye lys. Kjøkkenet er moderne utført med folierte fronter og benkeplate i finér med nedfelt vask. Her finner du alt du trenger av integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin, samt en praktisk nisje for kjøleskap. For din trygghet er det montert både komfyrvakt og waterguard-system.

Balkong

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong på ca. 8 kvm. Med trefliser på gulvet og moderne rekkverk i frosted glass, fungerer balkongen som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Uteplassen har gode solforhold, og det er montert både utelys og stikkontakt for maksimal utnyttelse.

Soverom

Soverommet er et lunt og behagelig rom med god plass til dobbeltseng. Det er montert garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Som i resten av oppholdsrommene sørger den vannbårne gulvvarmen og tilluft fra ventilasjonsanlegget for en jevn og behagelig temperatur.

Bad

Badet er et delikat, flislagt rom bygget i 2015. Her er det komfortable varmekabler i gulvet og downlights i himlingen som gir et eksklusivt preg. Badet er utstyrt med servantskap med speil, vegghengt toalett og et nedsenket dusjhjørne med praktiske innsvingbare glassvegger. Det er også lagt opp til vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Beliggenhet

Fernanda Nissens gate 3A har en ettertraktet beliggenhet i hjertet av det moderne Sandaker. Området er godt kjent blant de som bor her for å være både svært sentralt og samtidig rolig, noe som gir en sjelden kombinasjon av urbant liv og fredelige omgivelser. Med en atmosfære preget av høflige naboer og høy følelse av trygghet, er dette et sted hvor man umiddelbart føler seg hjemme. Plasseringen er midt i blinken uansett hvor man er livets faser, om ønsker å bo i et moderne bomiljø bestående av nyere blokkbebyggelse med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på.

Nærhet til skole og barnehage

For barnefamilier er hverdagslogistikken uvanlig enkel. Fernanda Nissen skole for 1. til 7. trinn ligger bare en tre minutters spasertur unna, noe som gir barna en trygg og kort vei til skolegården. Barnehagetilbudet i umiddelbar nærhet er også svært godt; Fernanda FUS barnehage ligger kun 100 meter fra døren, mens Lillohøyden FUS og Mor Gohjertas barnehage begge nås på rundt tre minutter. For de eldre barna er det også grei avstand til både Nordpolen og Bjølsen skole, samt ungdomsskoler som Bentsebrua og Voldsløkka.

Offentlig transport og kommunikasjon

Kommunikasjonsmulighetene er et av områdets største fortrinn. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 200 meter unna, hvor linje 37 og 51 sørger for hyppige forbindelser. En kort spasertur på ca. syv minutter tar deg til Nydalen stasjon, hvor T-banens linje 4 og 5 effektivt knytter deg til resten av byen. I tillegg finner man trikkeholdeplassen i Grefsenveien med linje 11, 12 og 18 ca. ti minutter unna, mens Nydalen togstasjon gir tilgang til Gjøvikbanen for de som pendler eller skal på tur.

Fasiliteter og shopping

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Meny Lillo Gård eller Meny Bjølsen, som begge ligger en behagelig syv minutters tur til fots fra leiligheten. For et mer omfattende utvalg er veien kort til Storo Storsenter. Senteret, som nås på rundt syv minutter, huser alt fra apotek og dagligvare til et rikt utvalg av forretninger innen de fleste bransjer. Det betyr at man har alle nødvendige servicetilbud og shoppingmuligheter i nabolaget, uten behov for bil i hverdagen.

Aktiviteter og rekreasjon

Nabolaget byr på et mangfoldig aktivitetstilbud for alle aldre. Treningsentusiaster kan glede seg over kort vei til både SATS Nydalen og Fitnesspoint Nydalen, som begge ligger fem minutter unna. For de som foretrekker hallaktiviteter eller ballspill, er Bjølsenhallen og de grønne flatene på Bakkehaugen flittig brukte samlingspunkter i nærmiljøet. Området gir rikelige muligheter for både organisert idrett og spontan lek, med fasiliteter som støtter opp under en aktiv livsstil.

Lokale steder og attraksjoner

Lillo Gård har utviklet seg til å bli et lokalt hjerte i bydelen, med en blanding av historisk sjarm og moderne tilbud. Her finner man flere hyggelige møteplasser og spisesteder som bidrar til den gode nabolagsfølelsen. Den sentrale plasseringen mellom Sandaker og Nydalen gjør det også enkelt å benytte seg av de mange kafeene og kulturtilbudene som finnes langs Akerselva, som ligger i behagelig gangavstand fra Fernanda Nissens gate. Dette er et område som virkelig inviterer til å utforske nærområdet til fots.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsningen, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

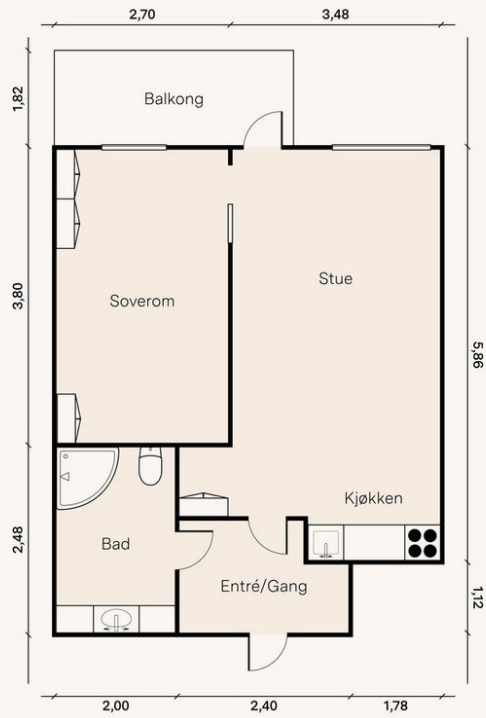
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI



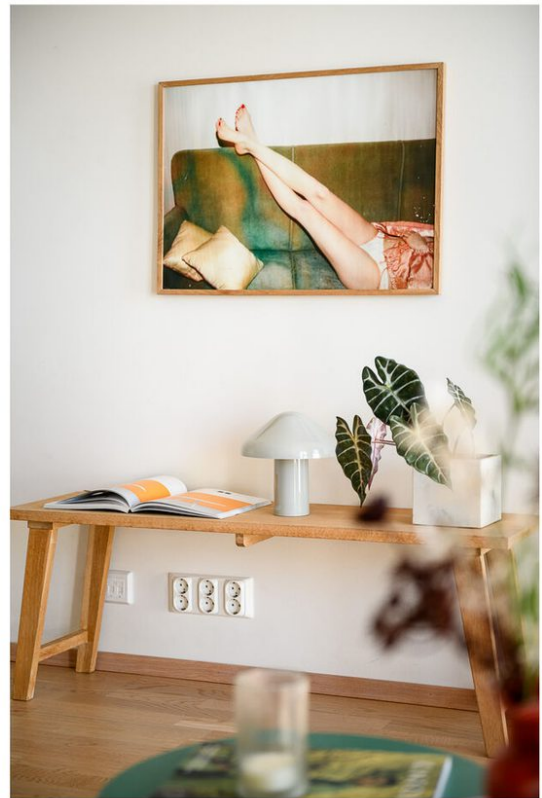


Fernanda Nissens Gate 3A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

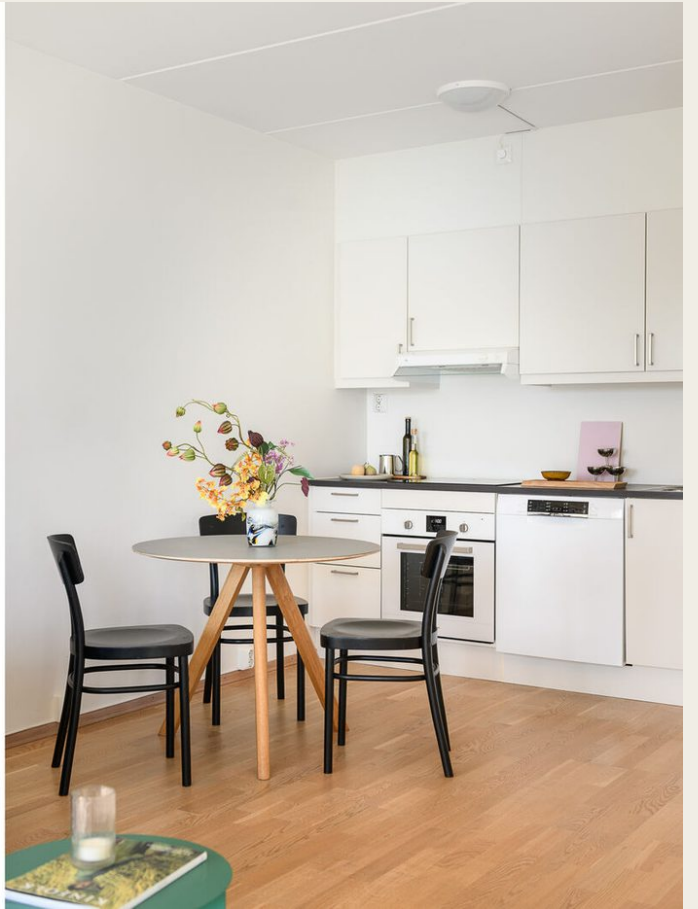








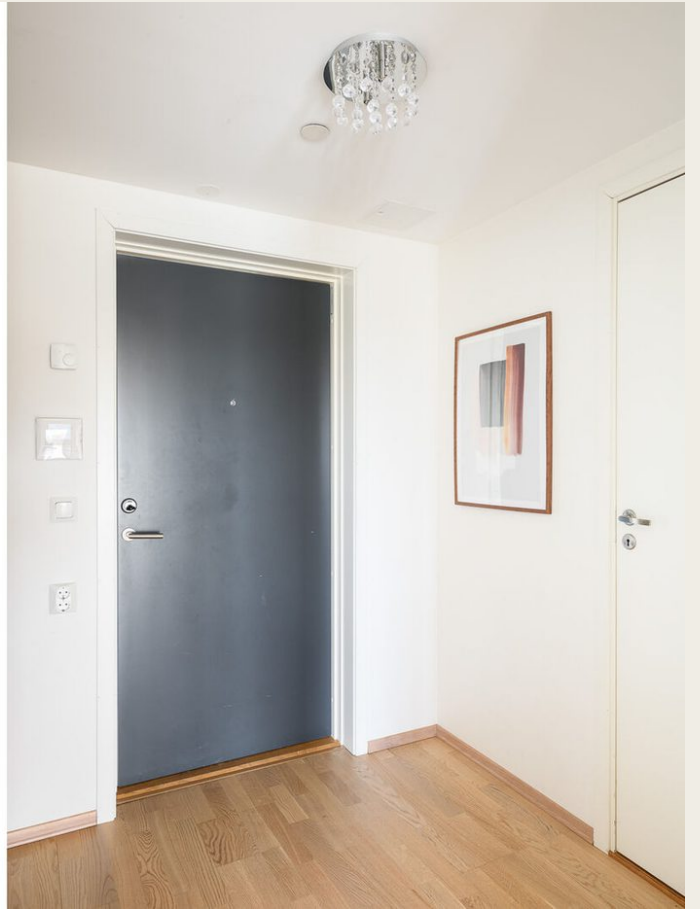


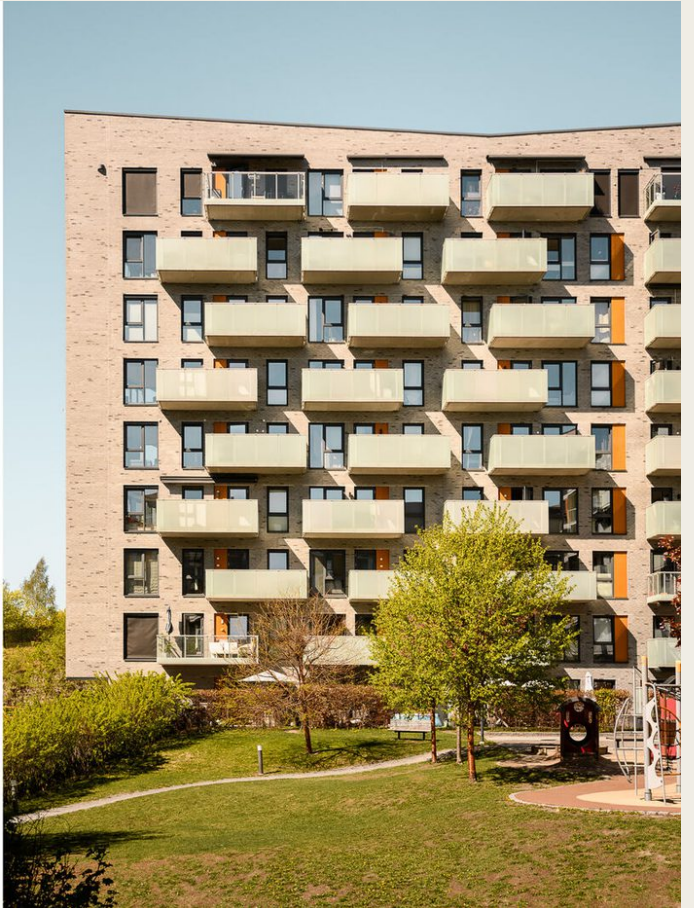
















STANDARD

Gulv med parkett og fliser.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malte elementer og malte plater.

Bad:

Flislagt bad i våtromskabin, med varmekabler i gulvet samt vannrør som er lagt rør-i-rør. Badet ble bygget nytt i 2015.

Servant, servantskap, speil, veggmontert wc og 2 svingbar dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning folierte fronter som er montert i åpen løsning mot stue/spisestue. Nedfelt kjøkkenbeslag i benkeplate av finèr.

Avtrekksvifte. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt nisje for kjøleskap.

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer er fra byggeåret/2015.

Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:

* Balansert avtrekksventilasjon.

* Vannbåren gulvvarme og varmt forbruksvann, som er tilknyttet fellesanlegg.

* Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badehimling.

* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som er fra byggeåret/2015

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

* Boligblokk i betong-, mur-, stål- og trekonstruksjoner.

* Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte masser.

* Grunnmur i betong.

* Elementdekker som etasjeskillere.

* Yttervegger i bindingsverk med utvendig er forblendet med teglstein.

* Vinduer og balkongdør, med isolerglass fra byggeåret.

* Entredør med brann- og lydklassifisering.

* Flatt tak som er tekket med papp/folie.

* Fra stuen er det utgang til balkong på ca 8 m², trefliser på gulvet og rekkverk av frostet glass.

* Prefabrikkerte trapper og malte vegger i felles trappeoppgang.

* Heis i oppgangen

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

Utdrag fra tilstandsrapport:

Nåværende eier overtok leiligheten i 2016.

Leiligheten har sine opprinnelige flater og utstyr.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

2-roms eierseksjon i boligblokk.

INNHold

Leiligheten ligger i 7. etasje og har atkomst via heis eller felles trapp.

Leiligheten er innredet med:

Entre/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Romhøyde i stuen er 2.56 m.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 8 m².

Det medfølger:

- 1 kjellerbod, som antas å være ca 5 m².

PARKERING

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

Boligsameiet har 6 gjesteplasser i garasjekjeller og 3 gjesteplasser ute.

Gjesteparkering registreres via AimoPark-app. Gjesteparkeringen er gyldig i 18 timer fra registrering i AimoPark.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, frisør, kiosk) /bevertning/annen næring (datasentral). For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17 og KDP-4

Pågående byggesaker i området:

Fernanda Nissens gate 3 - sjenerende reklame - Dominos Pizza

Saksnummer 202505246

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

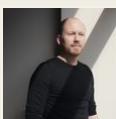
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602033427
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 971040823

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 930269212

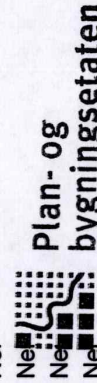
Navn
 TICON NYDALEN AS
 Bruksenhet
 Adresse
 Parkveien 53B, 0256 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert


Knr	Gnr	Bnr
0301	77	109

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0301	77	109	0	19	73 / 20617	Boligseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	20	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	21	51 / 20617	Boligseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	22	84 / 20617	Boligseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	23	51 / 20617	Næringseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	24	68 / 20617	Næringseksjon	Nei ✓	Ja ✓
0301	77	109	0	25	72 / 20617	Boligseksjon	Nei ✓	Nei ✓
0301	77	109	0	26	86 / 20617	Boligseksjon	Nei ✓	Nei ✓
0301	77	109	0	27	43 / 20617	Boligseksjon	Nei ✓	Nei
0301	77	109	0	28	51 / 20617	Boligseksjon	Nei ✓	Nei
0301	77	109	0	29	98 / 20617	Boligseksjon	Nei ✓	Nei ✓
0301	77	109	0	30	69 / 20617	Boligseksjon	Nei ✓	Nei ✓
0301	77	109	0	31	43 / 20617	Boligseksjon	Nei ✓	Nei
0301	77	109	0	32	72 / 20617	Boligseksjon	Nei ✓	Nei
0301	77	109	0	33	86 / 20617	Boligseksjon	Nei ✓	Nei
0301	77	109	0	34	43 / 20617	Boligseksjon	Nei ✓	Nei
0301	77	109	0	35	51 / 20617	Boligseksjon	Nei ✓	Nei
0301	77	109	0	36	98 / 20617	Boligseksjon	Nei ✓	Nei
0301	77	109	0	37	86 / 20617	Boligseksjon	Nei ✓	Nei



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPPI


29.9.16


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	109	0	38	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	39	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	40	69 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	41	72 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	42	86 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	43	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	44	51 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	45	98 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	46	86 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	47	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	48	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	49	69 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	50	72 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	51	86 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	52	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	53	51 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	54	98 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	55	86 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	56	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	57	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	58	69 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	59	72 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	60	86 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	61	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	62	51 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	63	98 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	64	86 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	65	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	66	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	67	69 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	68	72 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	69	86 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	70	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	109	0	71	51 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	72	98 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	73	86 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	74	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	75	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	76	69 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	77	72 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	78	86 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	79	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	80	51 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	81	98 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	82	86 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	83	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	84	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	85	69 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	86	72 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	87	86 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	88	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	89	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	90	61 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	91	98 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	92	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	93	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	94	69 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	95	60 / 20617	Boligseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	96	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	97	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	98	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	99	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	100	96 / 20617	Boligseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	101	77 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	102	81 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	103	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 29.9.16
[Signature]

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	77	109	0	104	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	105	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	106	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	107	96 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	108	77 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	109	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	110	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	111	48 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	112	60 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	113	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	114	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	115	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	116	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	117	96 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	118	77 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	119	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	120	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	121	48 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	122	60 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	123	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	124	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	125	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	126	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	127	96 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	128	77 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	129	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	130	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	131	48 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	132	60 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	133	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	134	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	135	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	136	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei


 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	109	0	137	96 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	138	77 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	139	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	140	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	141	48 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	142	60 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	143	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	144	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	145	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	146	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	147	96 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	148	77 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	149	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	150	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	151	48 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	152	60 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	153	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	154	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	155	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	156	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	157	96 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	158	77 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	159	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	160	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	161	48 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	162	60 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	163	43 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	164	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	165	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	166	44 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	167	96 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	168	77 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	169	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 29.9.16
[Signature]


Melding til tinglysning


Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	77	109	0	170	61 / 20617	Boligseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	171	97 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	172	80 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	173	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	174	40 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	175	41 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	176	82 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	177	82 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	178	50 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	179	49 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	180	50 / 20617	Boligseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	181	47 / 20617	Boligseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	182	61 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	183	97 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	184	80 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	185	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	186	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	187	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	188	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	189	59 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	190	104 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	191	78 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	192	48 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	193	61 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	194	97 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	195	80 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	196	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	197	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	198	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	199	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	200	59 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	201	104 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	202	78 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	109	0	203	48 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	204	61 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	205	97 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	206	80 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	207	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	208	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	209	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	210	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	211	59 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	212	104 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	213	78 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	214	48 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	215	61 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	216	97 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	217	80 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	218	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	219	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	220	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	221	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	222	59 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	223	104 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	224	78 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	225	48 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	226	61 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	227	97 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	228	80 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	229	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	230	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	231	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	232	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	233	59 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	234	104 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	235	78 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei


Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

29.9.16



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	109	0	236	48 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	237	61 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	238	97 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	239	80 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	240	46 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	241	83 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	242	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	243	94 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	244	59 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	245	104 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	246	78 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	247	48 / 20617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	248	120 / 20617	Næringseksjon	Nei	Ja ✓
0301	77	109	0	249	4227 / 20617	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	77	109	0	250	653 / 20617	Næringseksjon	Nei	Ja ✓

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Etter tinglysing returneres begjærings skjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om reseksjonering
--	--

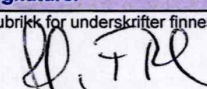
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunernr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	109		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
930 269 212	Ticon Nydalen AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁸⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁸⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁸⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁸⁾
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				20628				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres. <i>For punkt 3, se Bilag 2.</i>

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

 Plan- og bygningsetaten
 TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPI 14.06.16

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

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
19	B	73	G	59	B	72	
20	B	43	G	60	B	86	
21	B	51	G	61	B	43	
22	B	84	G	62	B	51	
23	N	51	G	63	B	98	
24	N	68	G	64	B	86	
25	B	72		65	B	43	
26	B	86		66	B	44	
27	B	43		67	B	69	
28	B	51		68	B	72	
29	B	98		69	B	86	
30	B	69		70	B	43	
31	B	43		71	B	51	
32	B	72		72	B	98	
33	B	86		73	B	86	
34	B	43		74	B	43	
35	B	51		75	B	44	
36	B	98		76	B	69	
37	B	86		77	B	72	
38	B	43		78	B	86	
39	B	44		79	B	43	
40	B	69		80	B	51	
41	B	72		81	B	98	
42	B	86		82	B	86	
43	B	43		83	B	43	
44	B	51		84	B	44	
45	B	98		85	B	69	
46	B	86		86	B	72	
47	B	43		87	B	86	
48	B	44		88	B	43	
49	B	69		89	B	43	
50	B	72		90	B	61	
51	B	86		91	B	98	
52	B	43		92	B	43	
53	B	51		93	B	44	
54	B	98		94	B	69	
55	B	86		95	B	60	G
56	B	43		96	B	44	G
57	B	44		97	B	83	G
58	B	69		98	B	94	G

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

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
99	B	44	G	139	B	46	
100	B	96	G	140	B	46	
101	B	77		141	B	48	
102	B	81		142	B	60	
103	B	44		143	B	43	
104	B	83		144	B	83	
105	B	94		145	B	94	
106	B	44		146	B	44	
107	B	96		147	B	96	
108	B	77		148	B	77	
109	B	46		149	B	46	
110	B	46		150	B	46	
111	B	48		151	B	48	
112	B	60		152	B	60	
113	B	43		153	B	43	
114	B	83		154	B	83	
115	B	94		155	B	94	
116	B	44		156	B	44	
117	B	96		157	B	96	
118	B	77		158	B	77	
119	B	46		159	B	46	
120	B	46		160	B	46	
121	B	48		161	B	48	
122	B	60		162	B	60	
123	B	43		163	B	43	
124	B	83		164	B	83	
125	B	94		165	B	94	
126	B	44		166	B	44	
127	B	96		167	B	96	
128	B	77		168	B	77	
129	B	46		169	B	46	
130	B	46		170	B	61	G
131	B	48		171	B	97	
132	B	60		172	B	80	
133	B	43		173	B	46	
134	B	83		174	B	40	
135	B	94		175	B	41	
136	B	44		176	B	82	
137	B	96		177	B	82	
138	B	77		178	B	50	

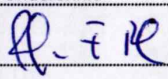
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
179	B	49		219	B	83	
180	B	50	G	220	B	94	
181	B	47	G	221	B	94	
182	B	61		222	B	59	
183	B	97		223	B	104	
184	B	80		224	B	78	
185	B	46		225	B	48	
186	B	83		226	B	61	
187	B	94		227	B	97	
188	B	94		228	B	80	
189	B	59		229	B	46	
190	B	104		230	B	83	
191	B	78		231	B	94	
192	B	48		232	B	94	
193	B	61		233	B	59	
194	B	97		234	B	104	
195	B	80		235	B	78	
196	B	46		236	B	48	
197	B	83		237	B	61	
198	B	94		238	B	97	
199	B	94		239	B	80	
200	B	59		240	B	46	
201	B	104		241	B	83	
202	B	78		242	B	94	
203	B	48		243	B	94	
204	B	61		244	B	59	
205	B	97		245	B	104	
206	B	80		246	B	78	
207	B	46		247	B	48	
208	B	83		248	N	120	G
209	B	94		249	N	4227	
210	B	94		250	N	653	G
211	B	59					
212	B	104					
213	B	78					
214	B	48					
215	B	61					
216	B	97					
217	B	80					
218	B	46					

SUM BRØK (TELLERE) 20617 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.	

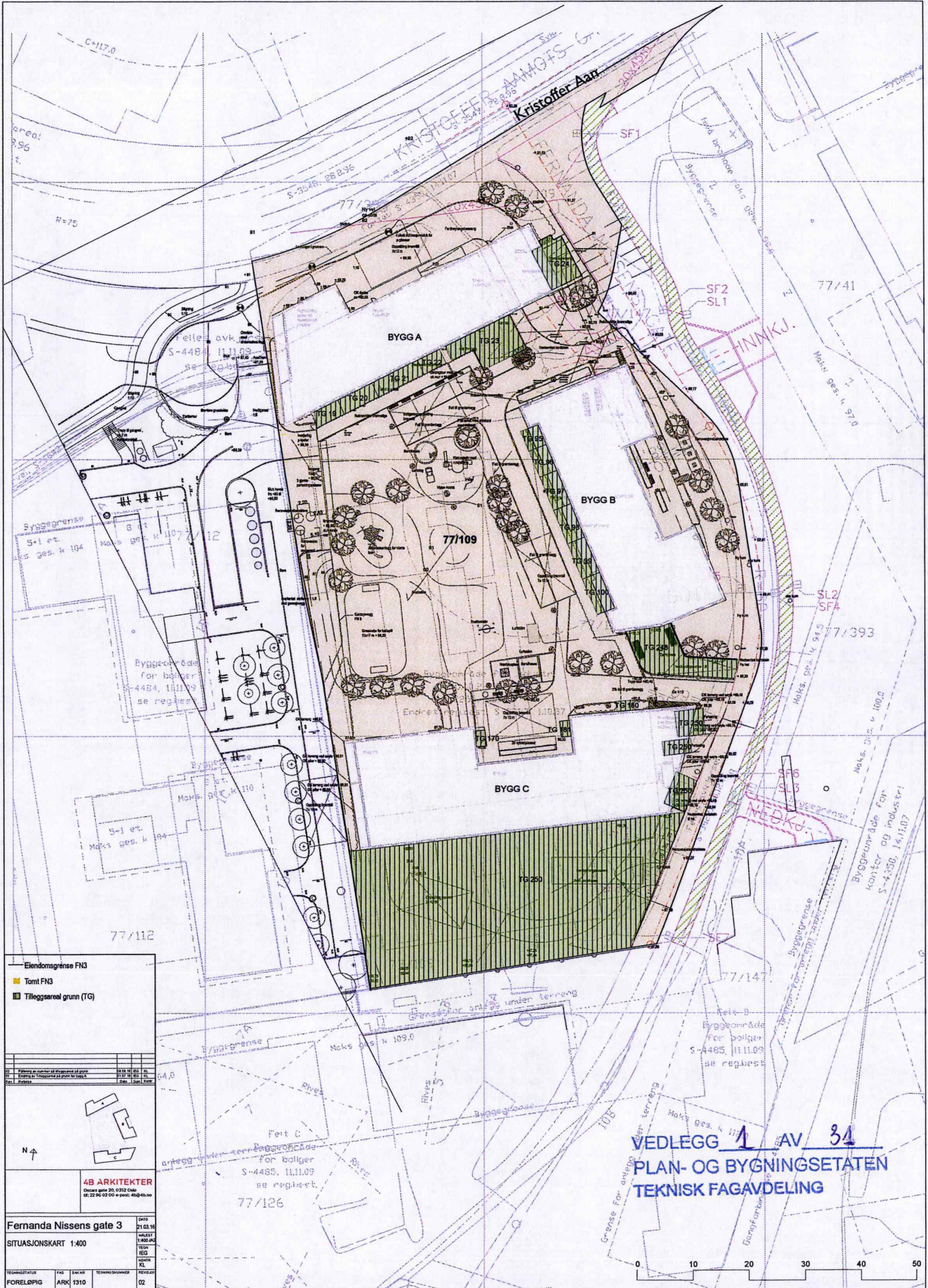
6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: <ol style="list-style-type: none"> Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gientas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Oslo 31/3-16		THORBJØRN FJERTOFT PEDERSEN	
		IHT. FIRMAATTEST	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering		
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾		
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt		
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:		
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
77	109	19-250
i Oslo kommune		
Dato	Underskrift	Stempel
18.8.16		

Noter:
<ol style="list-style-type: none"> 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



Eiendomsgrænse FN3
 Tomt FN3
 Tilleggsareal grunn (TG)

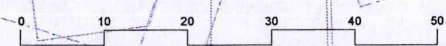
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

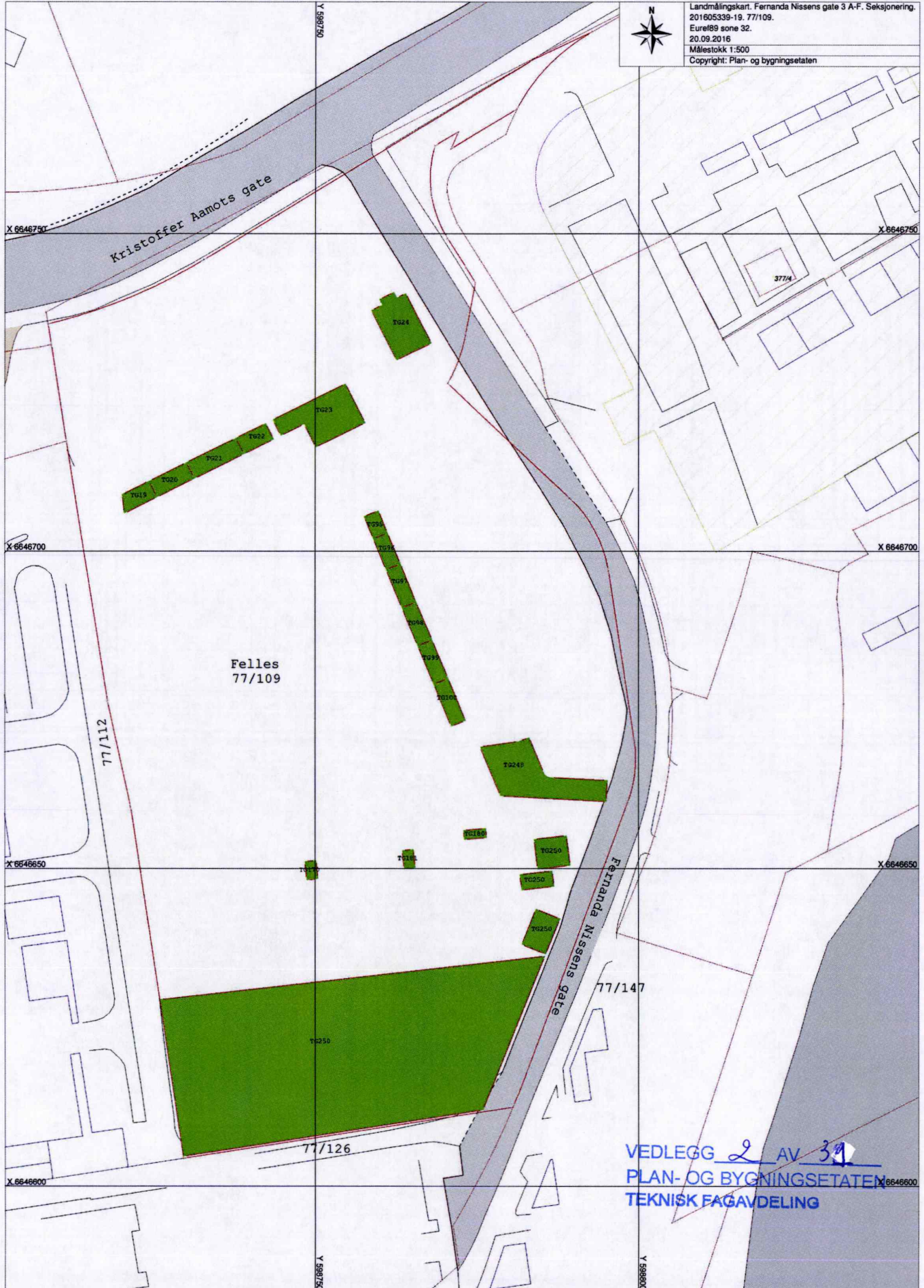
4B ARKITEKTER
 Oscars gate 20, 0352 Oslo
 tlf: 22 96 03 00 e-post: 4b@4b.no

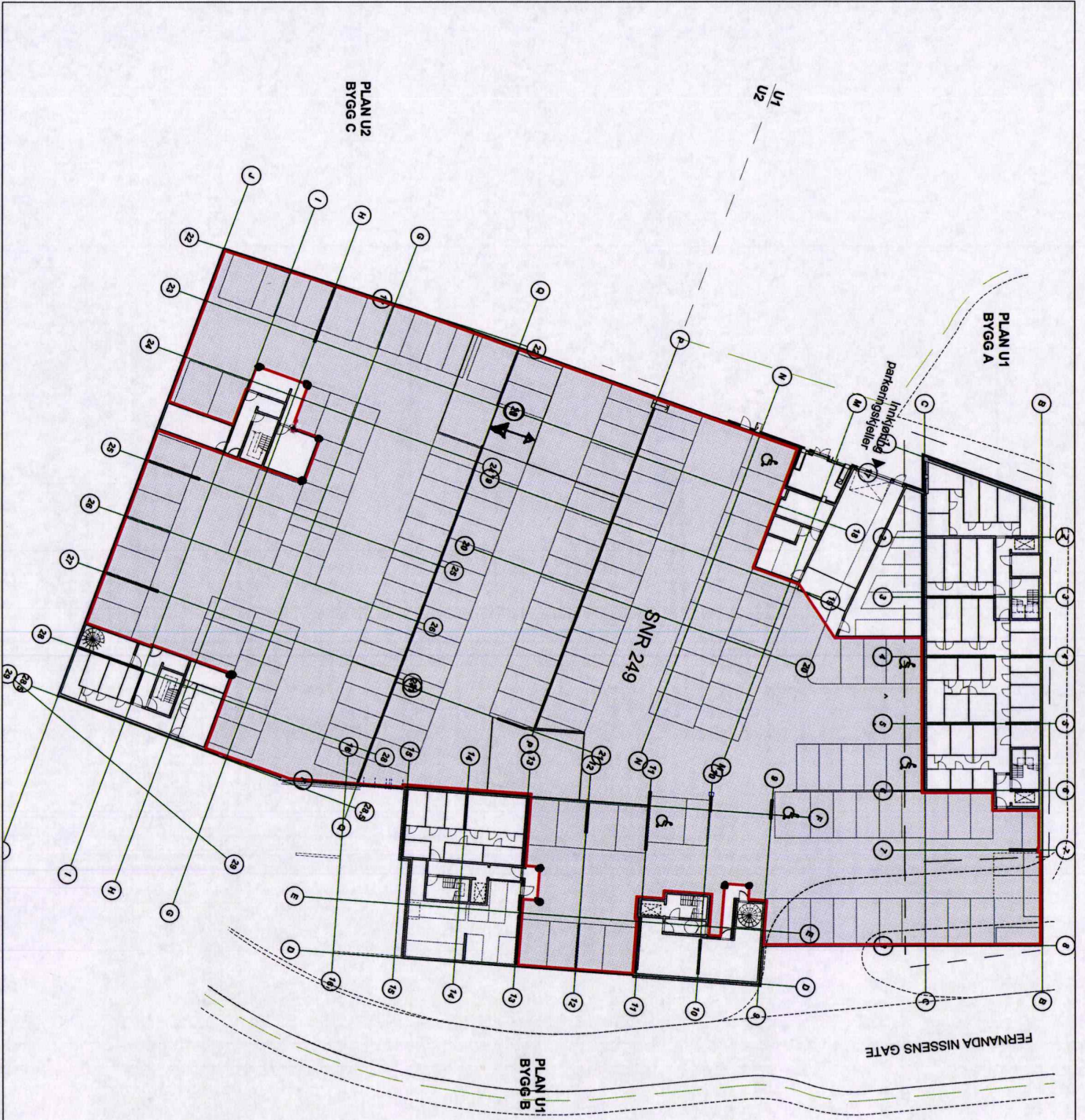
Fernanda Nissens gate 3
 DATO 21.03.16
 SITUASJONSKART 1:400
 URSKISS 1:400 JAK
 TEGN 1:400
 REG 1:400
 KL

PROSJEKTLEDER	ARK	BYGN	TEKNISSJØFØRER	REVISJON
FORELØPIG	ARK	1310	TEKNISSJØFØRER	02

VEDLEGG 1 AV 34
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING







• : Bolt i tak

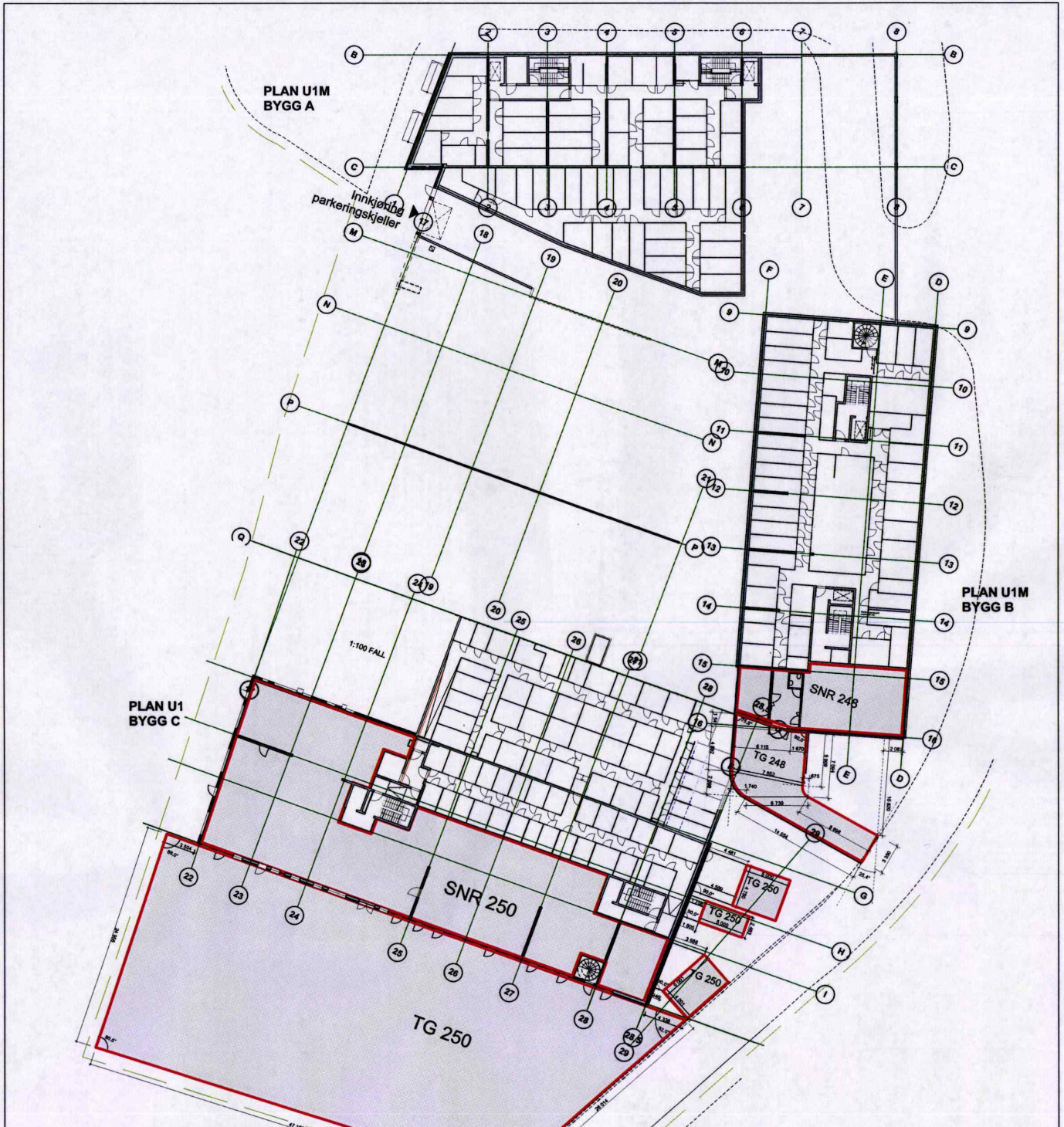
VEDLEGG 3 AV 81
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

01	Utledt grunnplan SNR 249, vedtatt i 1974, endring av U1	18.08.81	REG
02	Justert grunnplan SNR 249, vedtatt i 1974, endring av U1	07.07.81	REG
03	Endring av utledningsplan	07.06.81	REG
Rev.	Revisjon	Dato	Sign
			Kovse

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

Fernanda Nissens gate 3	
DATO	24.02.16
MALESTØKK	1:400
TEGN	REG
LEGG	
KONTR	
KL	
REVISJON	03

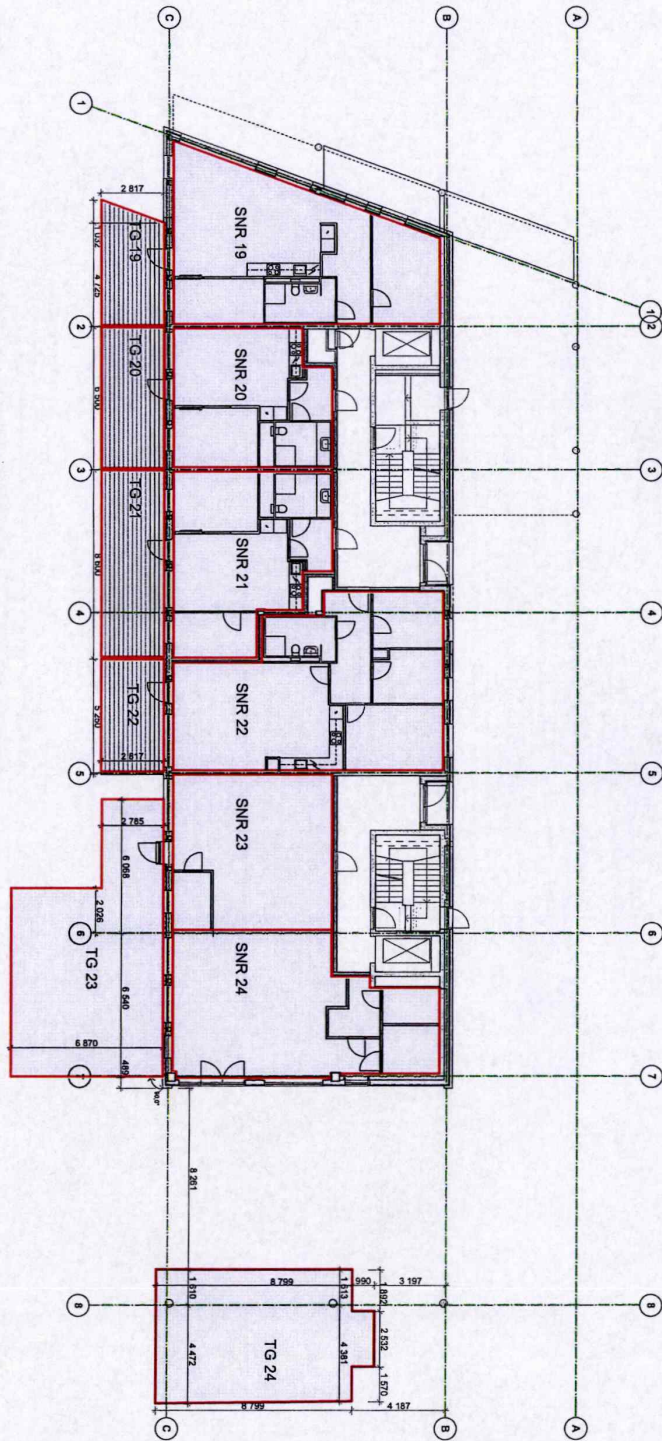
TEKNIKKSTATUS	FAG	SAK NR.	TEKNIKNUMMER
FORELØPIG	ARK	1310	



03	Oppfølging av krav på tilleggsplan grunn 250	16.06.16	REG
02	Tilleggsplan grunn, parkering og utemiljø for Bernhardsen.	12.03.16	REG
01	Revisjon	09.01.16	REG
			Kont
			KL
			KL

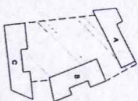
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no	
FERNANDA NISSENS GATE 3 Seksjoner, Kjeller, U1M+U1	DATO 24.02.16 MALESTOKK 1:400 TEKN IEG KONTR KL
TEKNISKTILSTAND FAG ARK 1310	SAK NR. 1310
TEKNISKNAMNET 03	REVISJON

VEDLEGG 4 AV 34
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



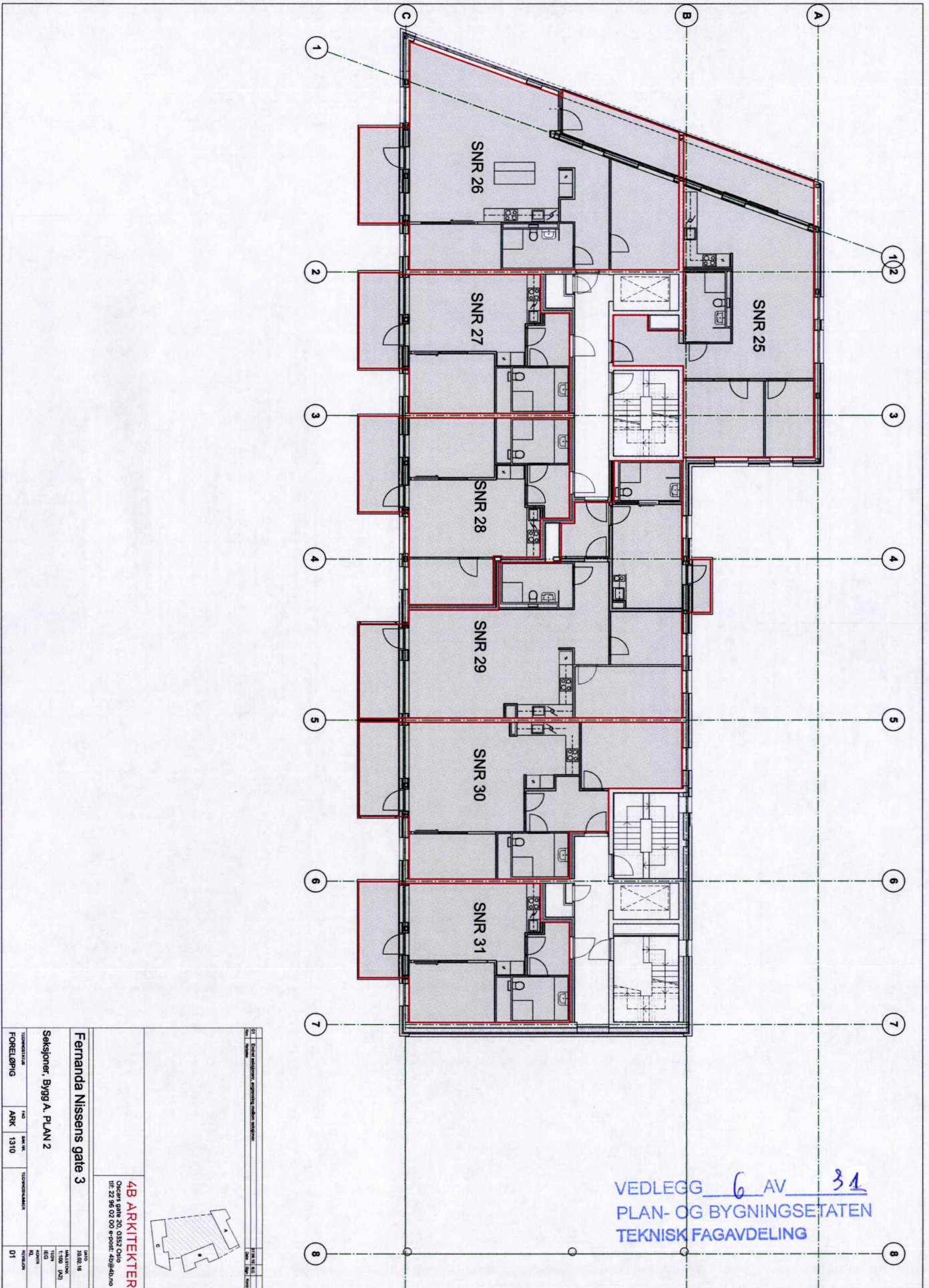
VEDLEGG 5 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

NO	1310	ARK	1310
NO	1310	ARK	1310
NO	1310	ARK	1310
NO	1310	ARK	1310



4B ARKITEKTER
 OSGERS GATE 20, 0353, OSLO
 TLF: 22 98 02 00 E-POST: 4b@4b.no

FERNANDA NISSENS GATE 3		NO	1310
Seksjoner, Bygg A, PLAN 1		NO	1310
FORELØPIG	ARK	1310	03



VEDLEGG 6 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

01		02		03	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
04		05		06	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
07		08		09	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
10		11		12	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
13		14		15	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
16		17		18	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
19		20		21	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
22		23		24	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
25		26		27	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
28		29		30	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
31		32		33	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
34		35		36	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
37		38		39	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
40		41		42	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
43		44		45	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
46		47		48	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
49		50		51	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
52		53		54	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
55		56		57	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
58		59		60	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
61		62		63	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
64		65		66	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
67		68		69	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
70		71		72	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
73		74		75	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
76		77		78	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
79		80		81	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
82		83		84	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
85		86		87	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
88		89		90	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
91		92		93	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
94		95		96	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
97		98		99	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	
100		101		102	
Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter		Lokal medlemsrett, utvidet medlems rettigheter	

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

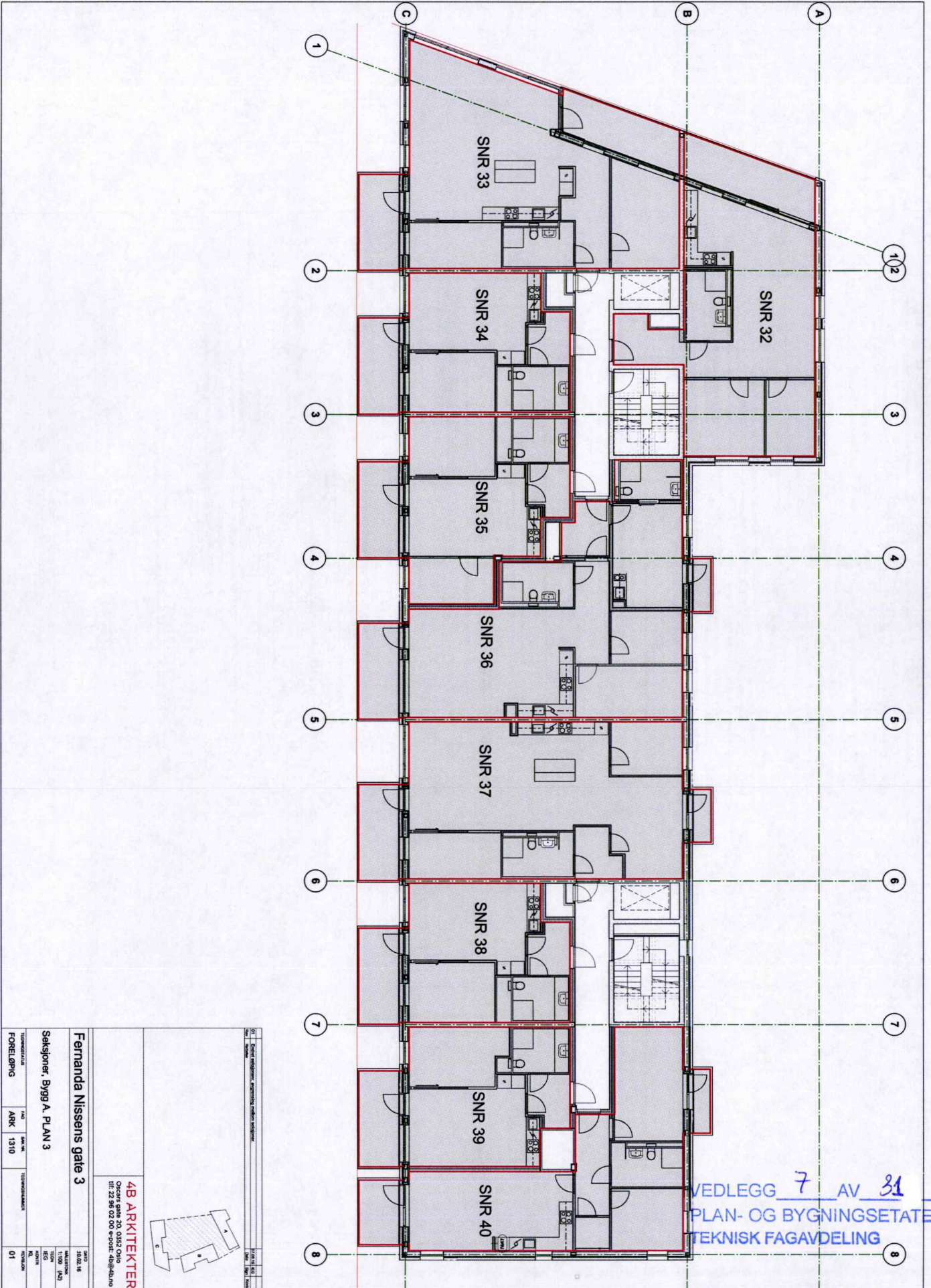
Fernanda Nissens gate 3

Saksjoner: Bygg A, PLAN 2

TEKNOLOGIPLAN
 FORELØPIG

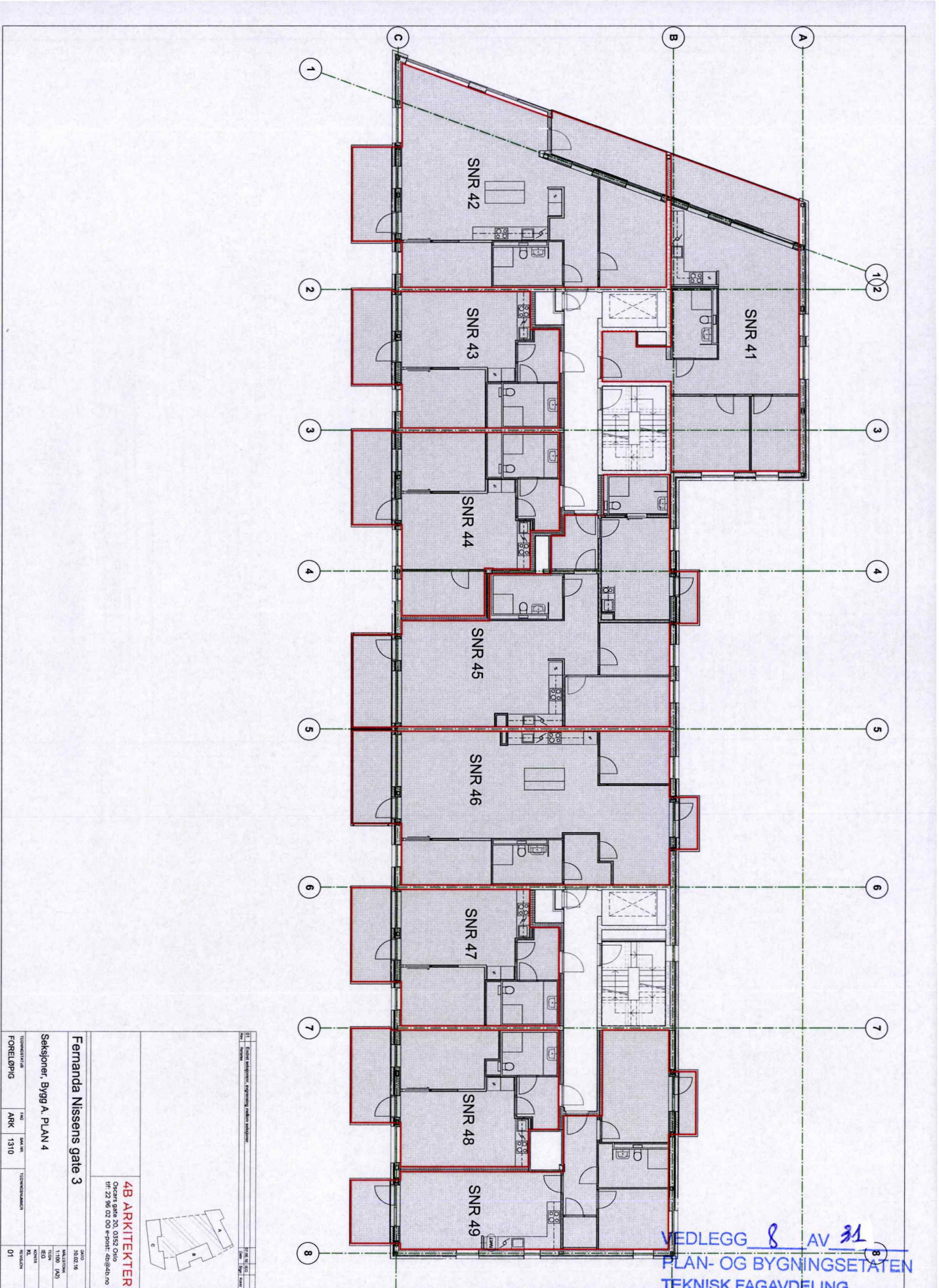
ARK 1310

TEKNOLOGIPLAN
 01



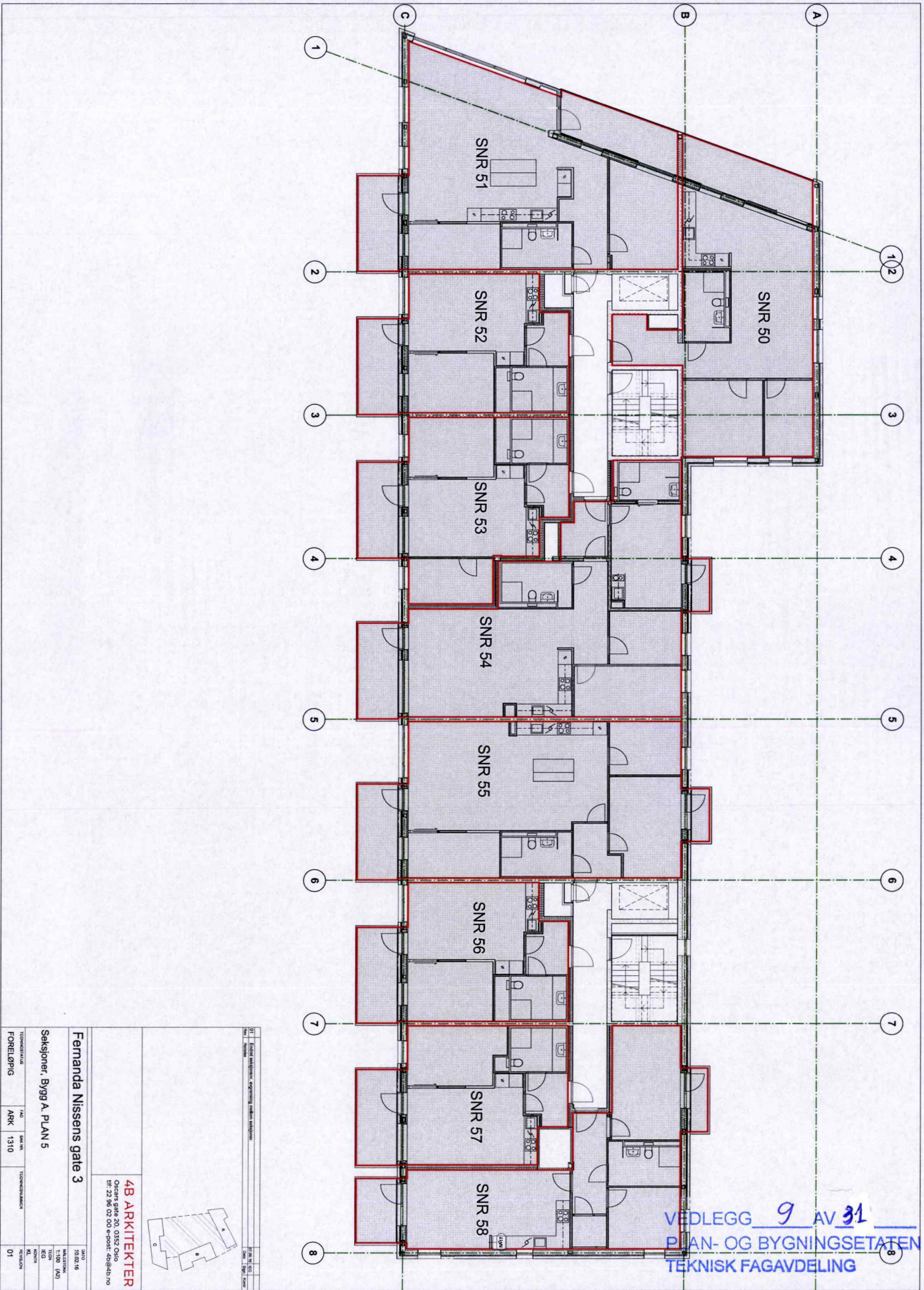
VEDLEGG 7 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0152 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no		01 Byggetekniske tegninger 02 Elektriske tegninger 03 VVS-tekniske tegninger 04 Tekniske tegninger 05 Byggesaker 06 Byggesaker 07 Byggesaker 08 Byggesaker 09 Byggesaker 10 Byggesaker	
FERNANDA NISSENS GATE 3 Seksjoner, Bygg A, PLAN 3		DATO: 30.06.18 TEGNER: [navn] TITTEL: [tittel] PROSJEKT: [prosjekt] BYGNINGSNUMMER: [nummer]	01 01
FORELØPIG ARK 1310	TEGNER: [navn] TITTEL: [tittel]	01	



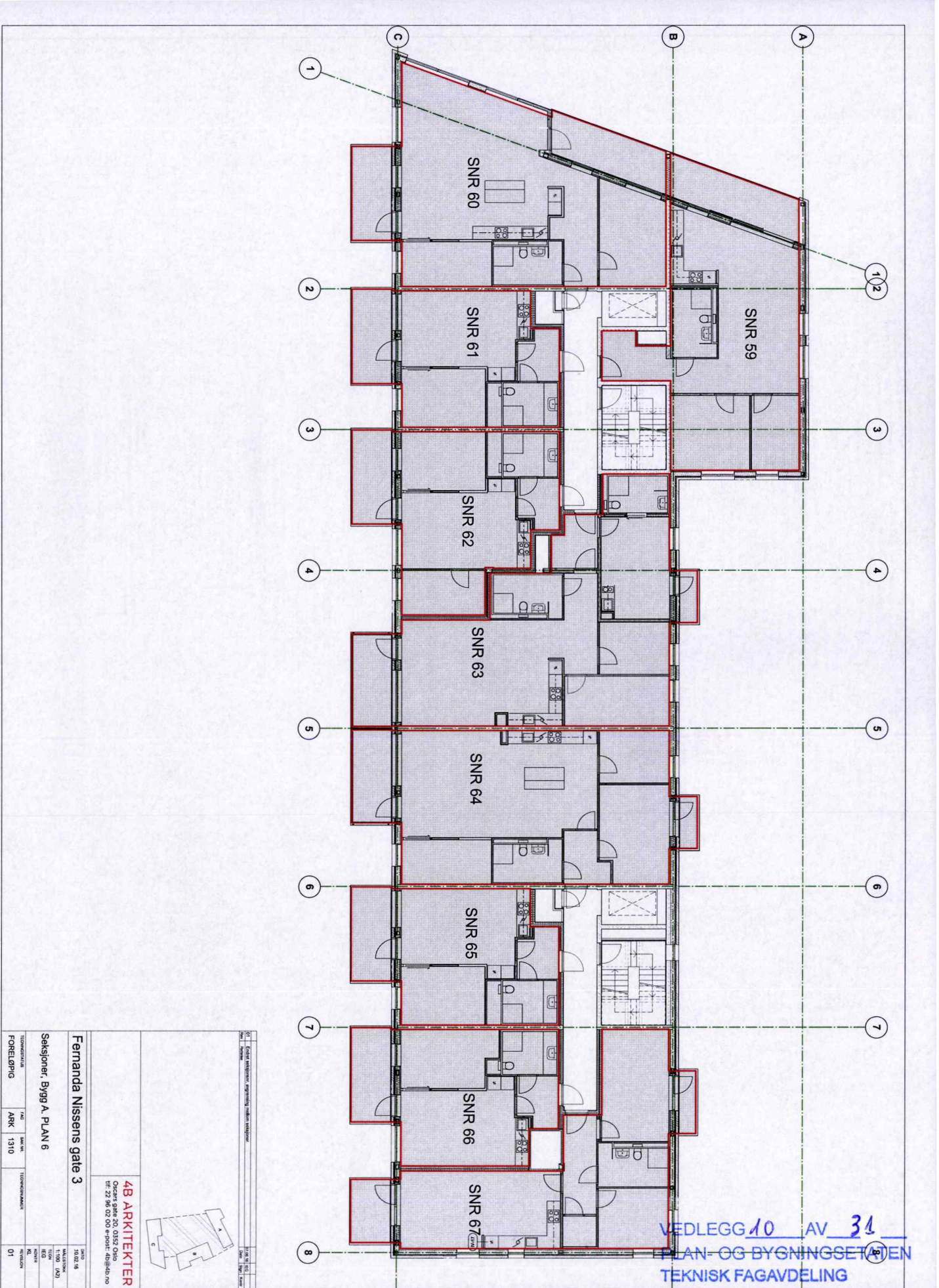
VEDLEGG 8 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER Okeiros gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 86 02 00 e-post: 4b@4b.no	
FERNANDA NISSENS GATE 3 SEKSJONER, BYGG A, PLAN 4	DATO: 10.02.18 TALKSTUND: 10.00-12.00 TID: 10.00 REG: 10.00 KORT: 10.00 REVISJON: 01
FORELØPFIG ARK 1310	TILDRAGNINGEN: 01

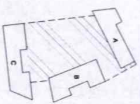


VEDLEGG 9 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER Oskars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 07 00 e-post: 4b@4b.no		1:500 (A0) 1:100 (A1) 1:50 (A2) 1:20 (A3)	
Ferdanda Nissens gate 3		50.02.18	
Seksjoner: Bygg A, PLAN 5		11.09.2018	
FORELØPFIG		01	



VEDLEGG 10 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETJEN
 TEKNISK FAGAVDELING

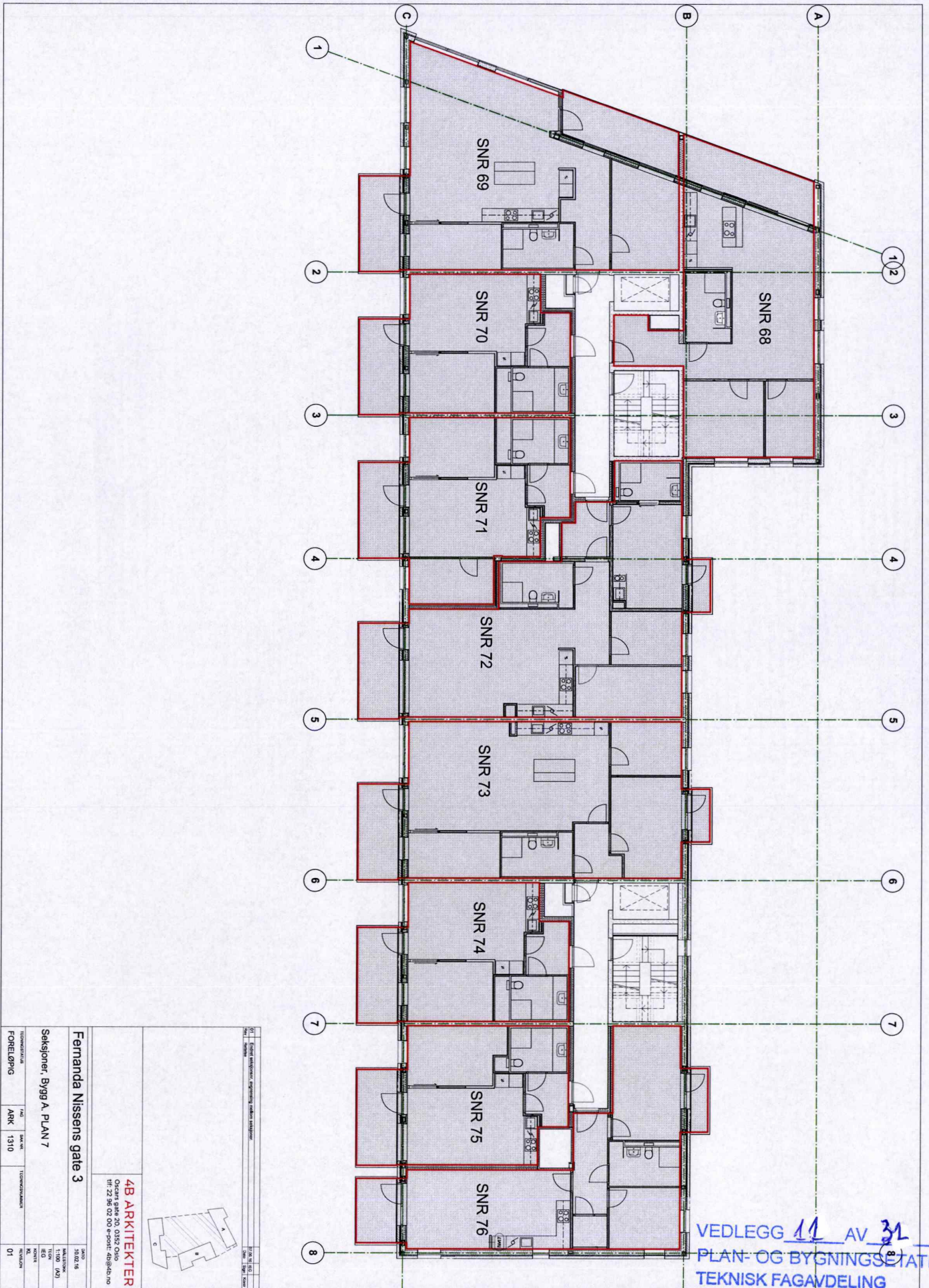


4B ARKITEKTER
 Oskers gate 20, 0152 Oslo
 tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Fernanda Nissens gate 3

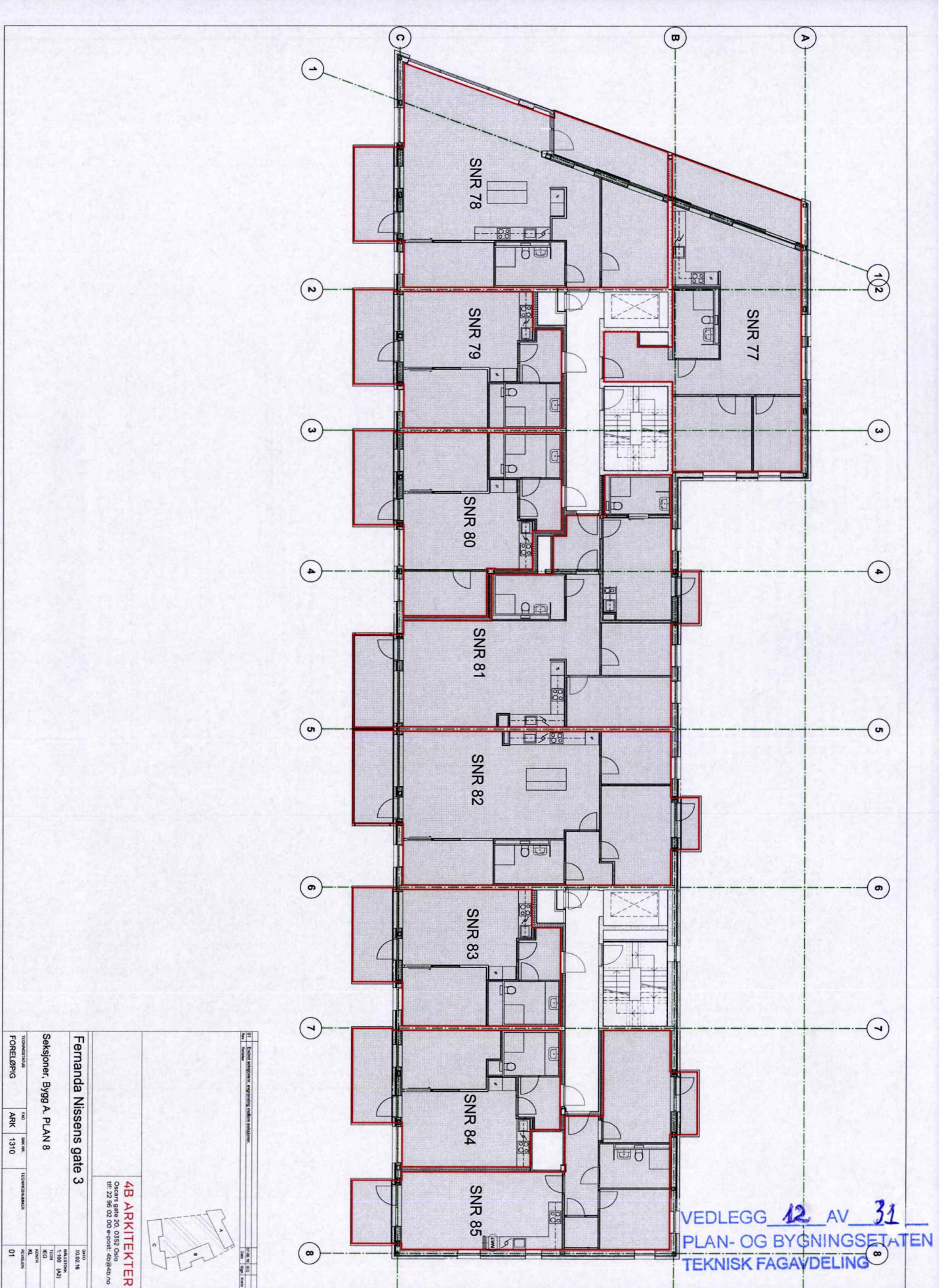
Seksjoner, Bygg A, PLAN 6

PROJEKTSIFTER	FAK	SAK NR.	TEKNOLOGIKOMPLEKS
FORELØP	ARK	1310	01



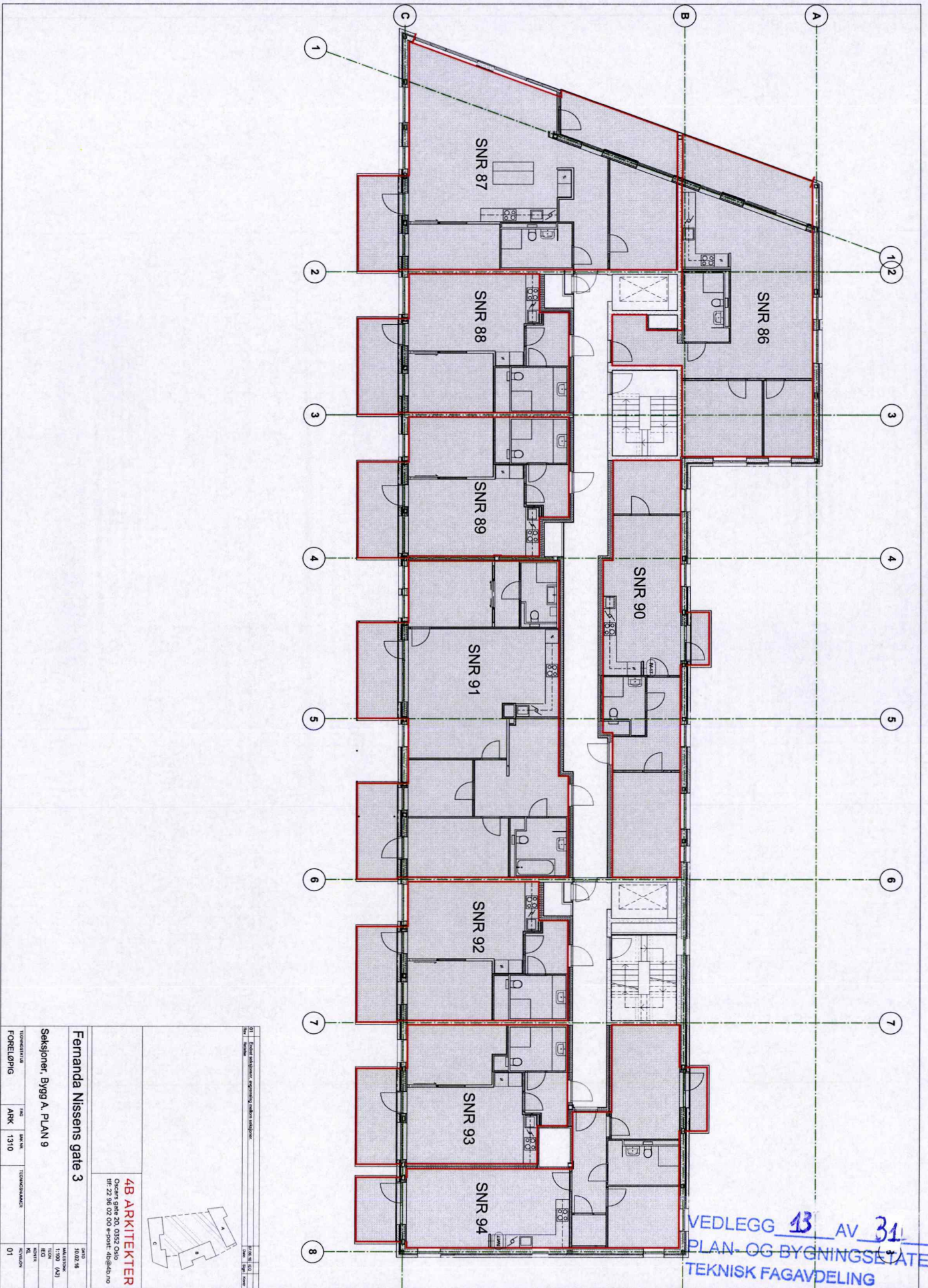
VEDLEGG 11 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER Okeiros gate 20, 0152 Oslo tlf: 22 86 02 00 e-post: 4b@4b.no		SAK NR. 1310 TILGANGSRÅD 01	
FERNANDA NISSENS GATE 3 Seksjoner, Bygg A, PLAN 7		SAK NR. 1310 TILGANGSRÅD 01	
DATO 10.02.18 TILTAKSNUMMER 1100 (AK) EIG. KONT. KONT. RENDR. RENDR.		SAK NR. 1310 TILGANGSRÅD 01	
FASE FORSLØP ARK 1310		SAK NR. 1310 TILGANGSRÅD 01	



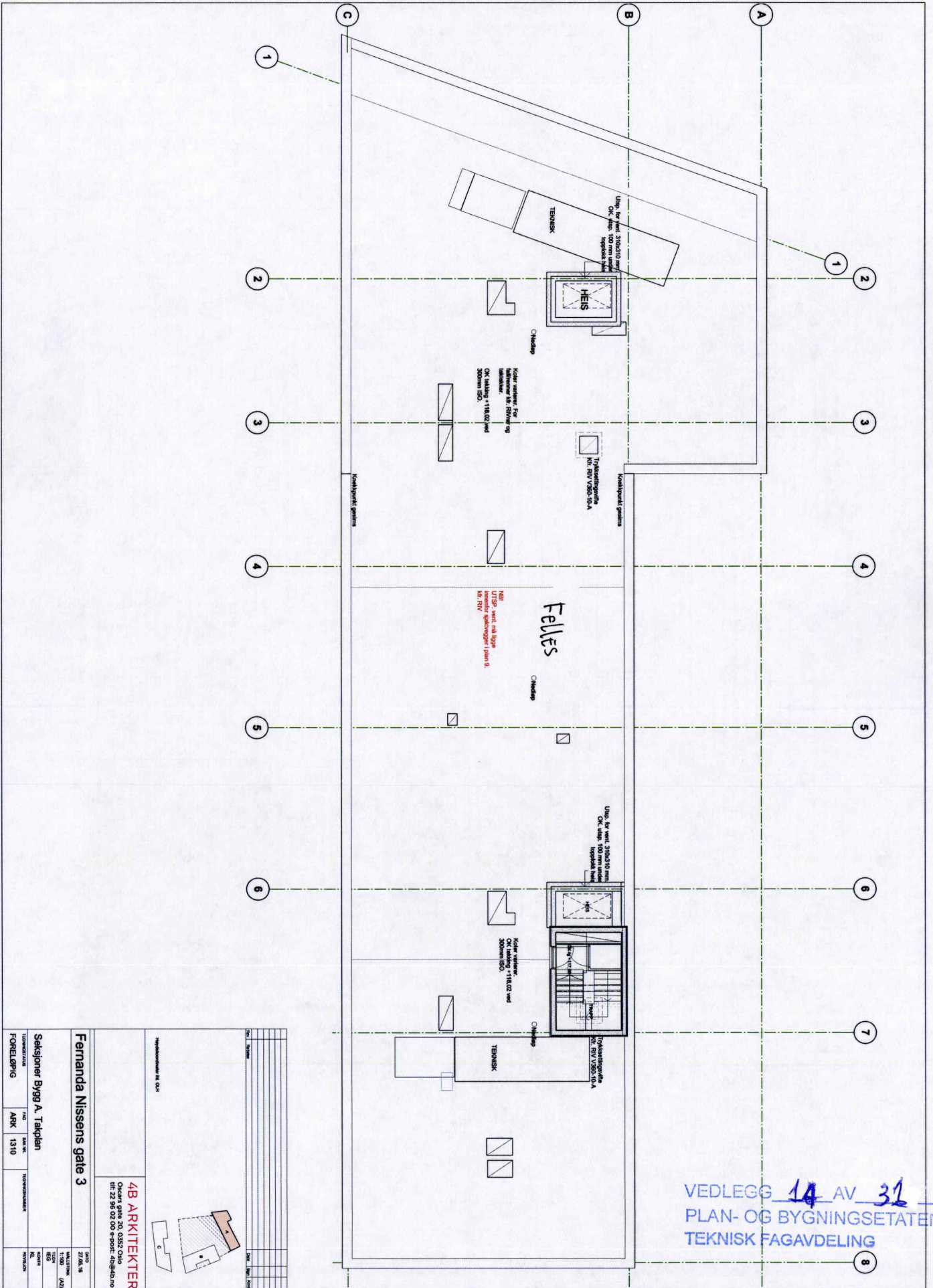
VEDLEGG 12 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no		DATO: 10.02.16 TITTEL: FERNANDA NISSENS GATE 3 KVALITET: 1:100 (A) EID: EID KOSTE: KOSTE TILGANGSBAR: 01	
FERDINGSLÅP FORELØP ARK 1310	SAK NR. 1310	TILGANGSBAR 01	SAK NR. 1310



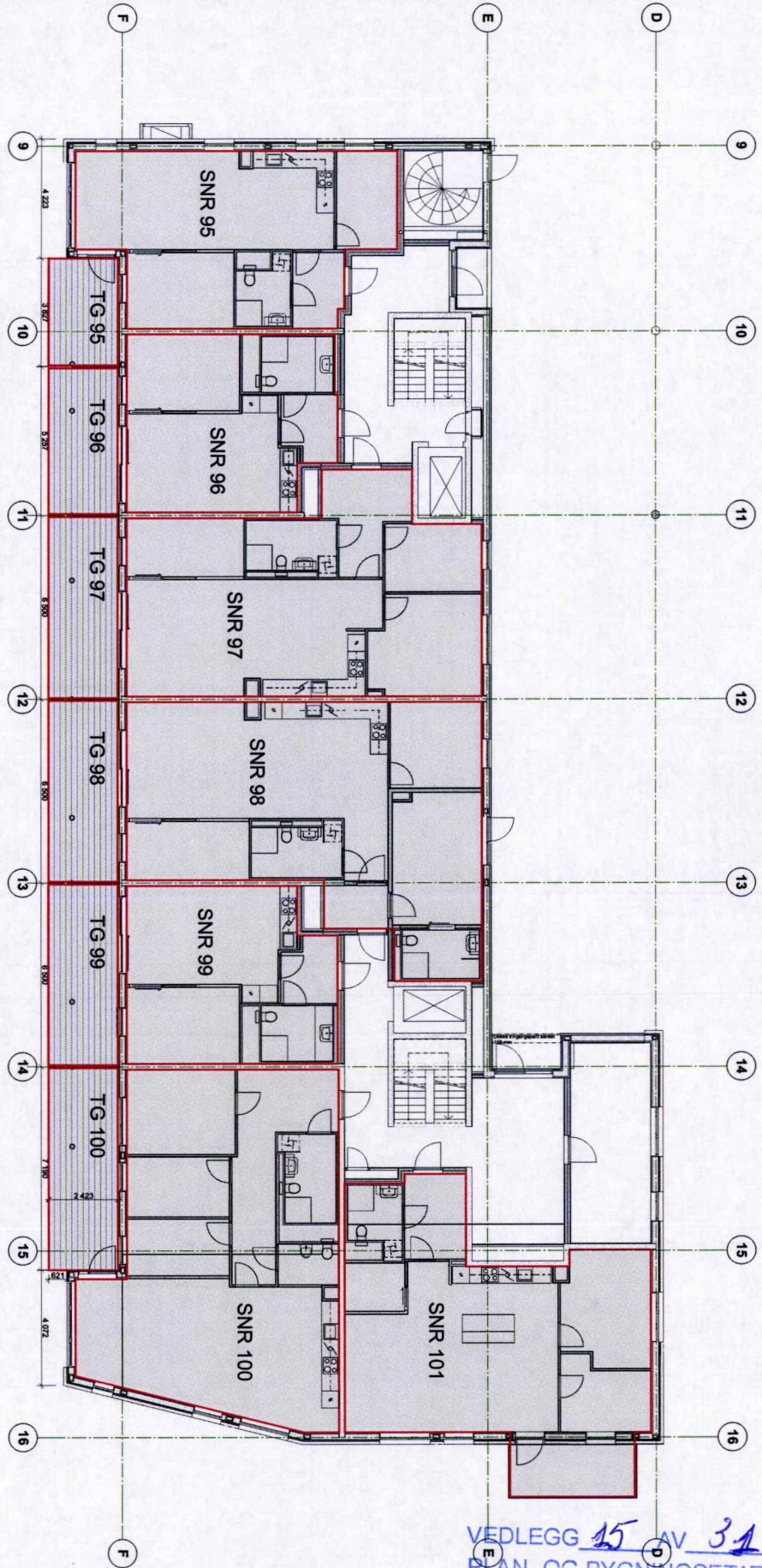
VEDLEGG 13 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSSTATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER Oskers gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no	
FERNANDA NISSENS GATE 3 Seksjoner, Bygg A, PLAN 9	
DATO: 10.02.18 TILTAKSNUMMER: 1100 (DA) EIER: EIG KONTAKT: KONTAKT KUNNSKAP: KUNNSKAP	4B ARKITEKTER FASE: ARK PLAN: 1310 TILGANGSKODE: 01



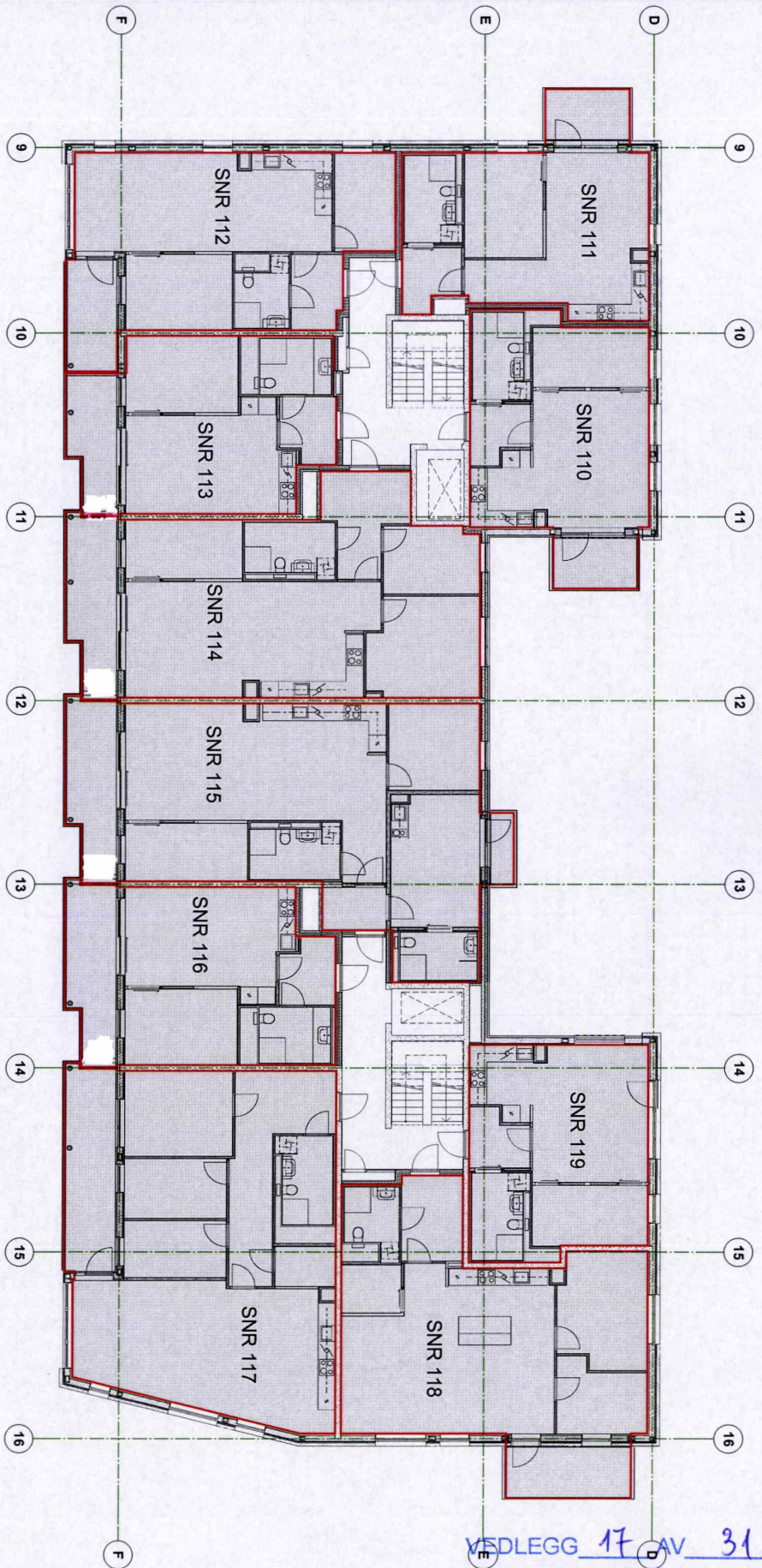
VEDLEGG 14 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Saksjoner Bygg A, Takplan		Saks.no		TIDSPUNKT	
FORSLØP	ARK	1310			
Fernanda Nissens gate 3 4/B ARKITEKTER Oskars gate 20 0352 Oslo Tlf: 22 59 59 59 www.4barkitekter.no					
Hovedinngang til G1A 					
SAK NR. 1310 PLAN NR. 1310 KOMMUNE NO RUTENR. NO					



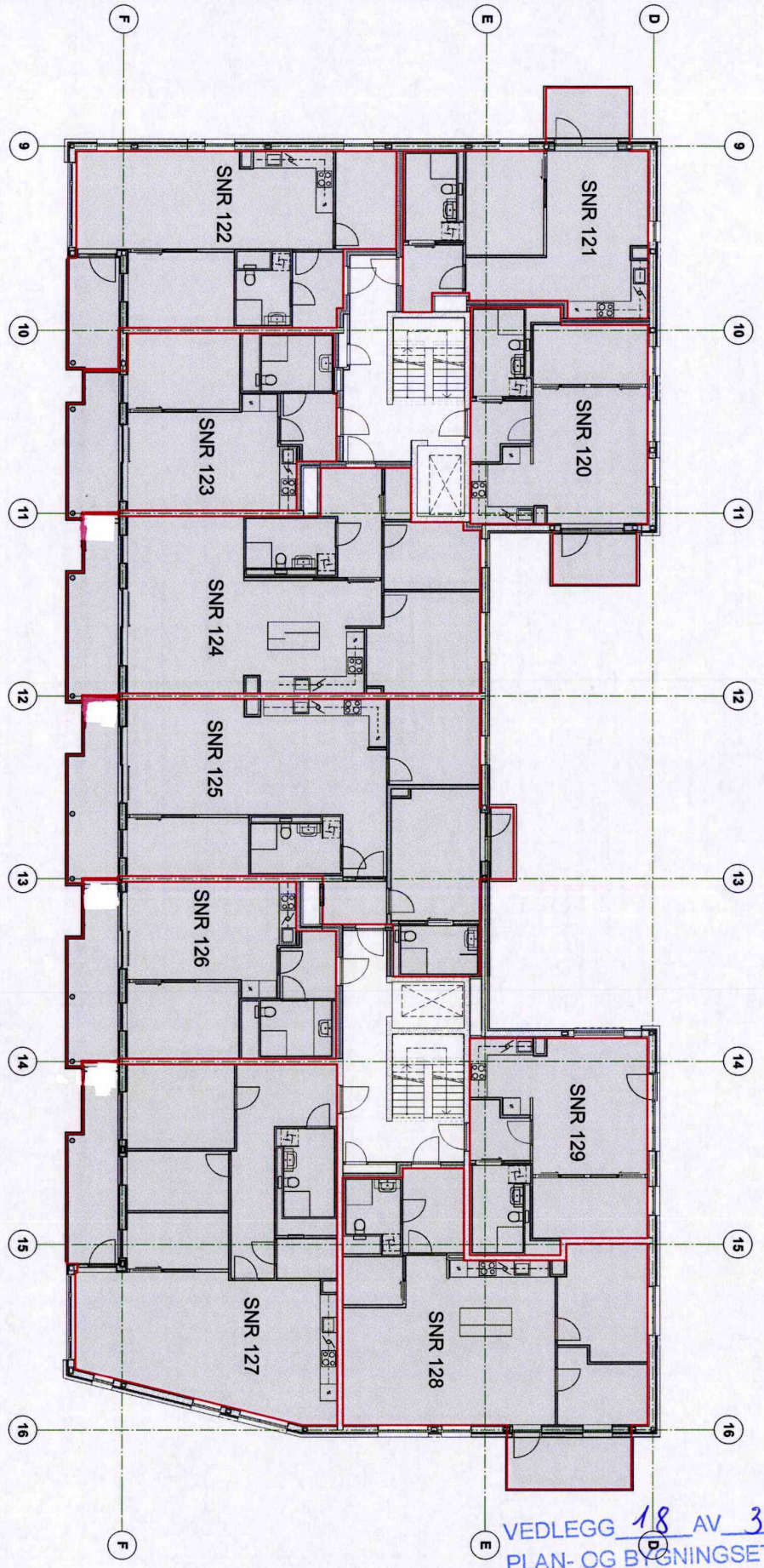
VEDLEGG 15 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER Osløys gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: oslo@4b.no		Saksnummer: 1310 Arkiv: 1310
Ferdanda Nissens gate 3 Saksjoner, Bygg B, PLAN 1		Saksnummer: 1310 Arkiv: 1310
Saksnummer: 1310 Arkiv: 1310	Saksnummer: 1310 Arkiv: 1310	Saksnummer: 1310 Arkiv: 1310



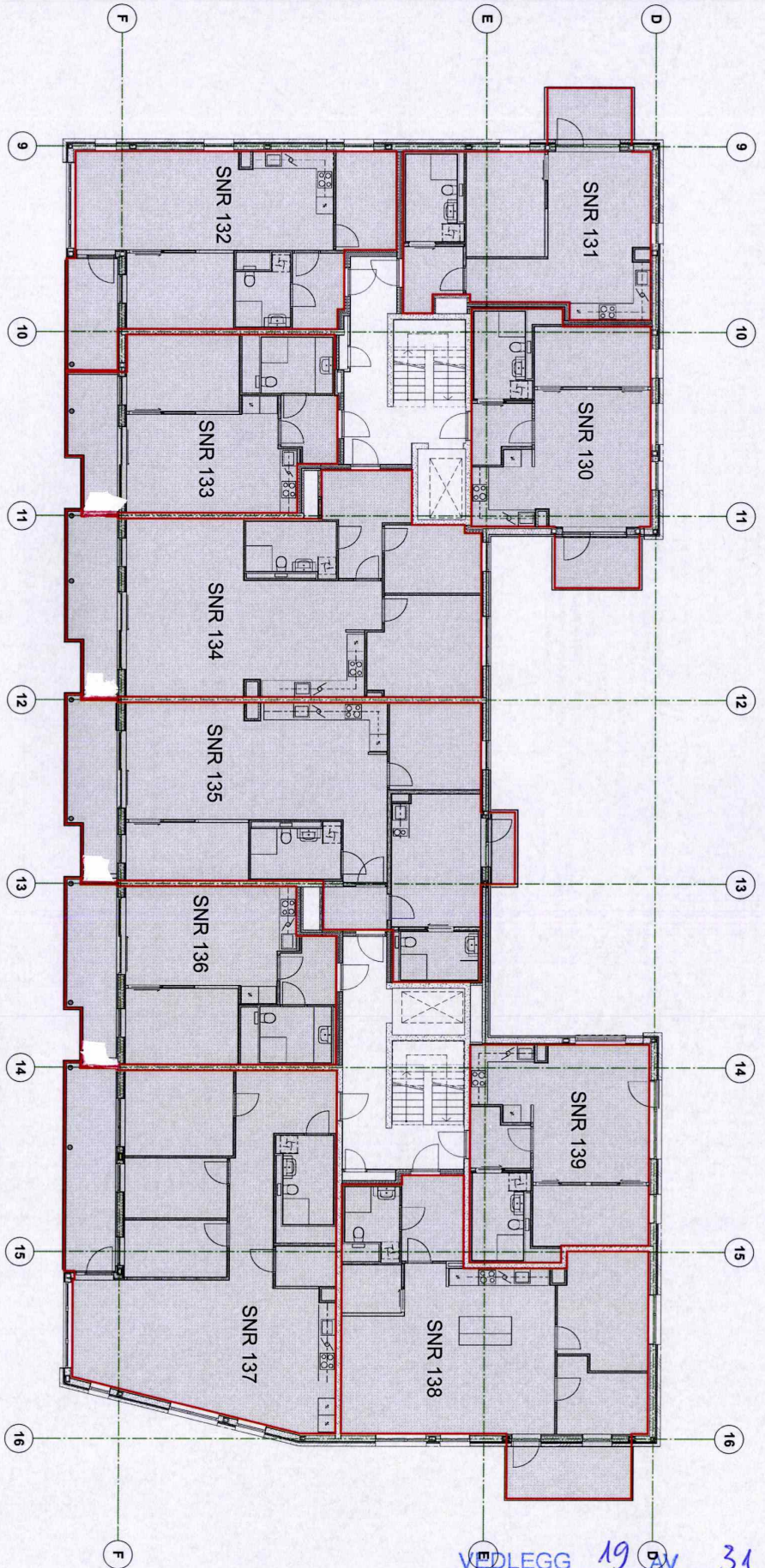
VEDLEGG 17 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER		10.02.18	
Oscars gate 20, 0352 Oslo		1:100 (A3)	
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no		01	
FERDANDA NISSENS GATE 3 SEKSJONER, BYGG B, PLAN 3			
FORLEGGING	ARK	1310	TEKNOLOGISKA



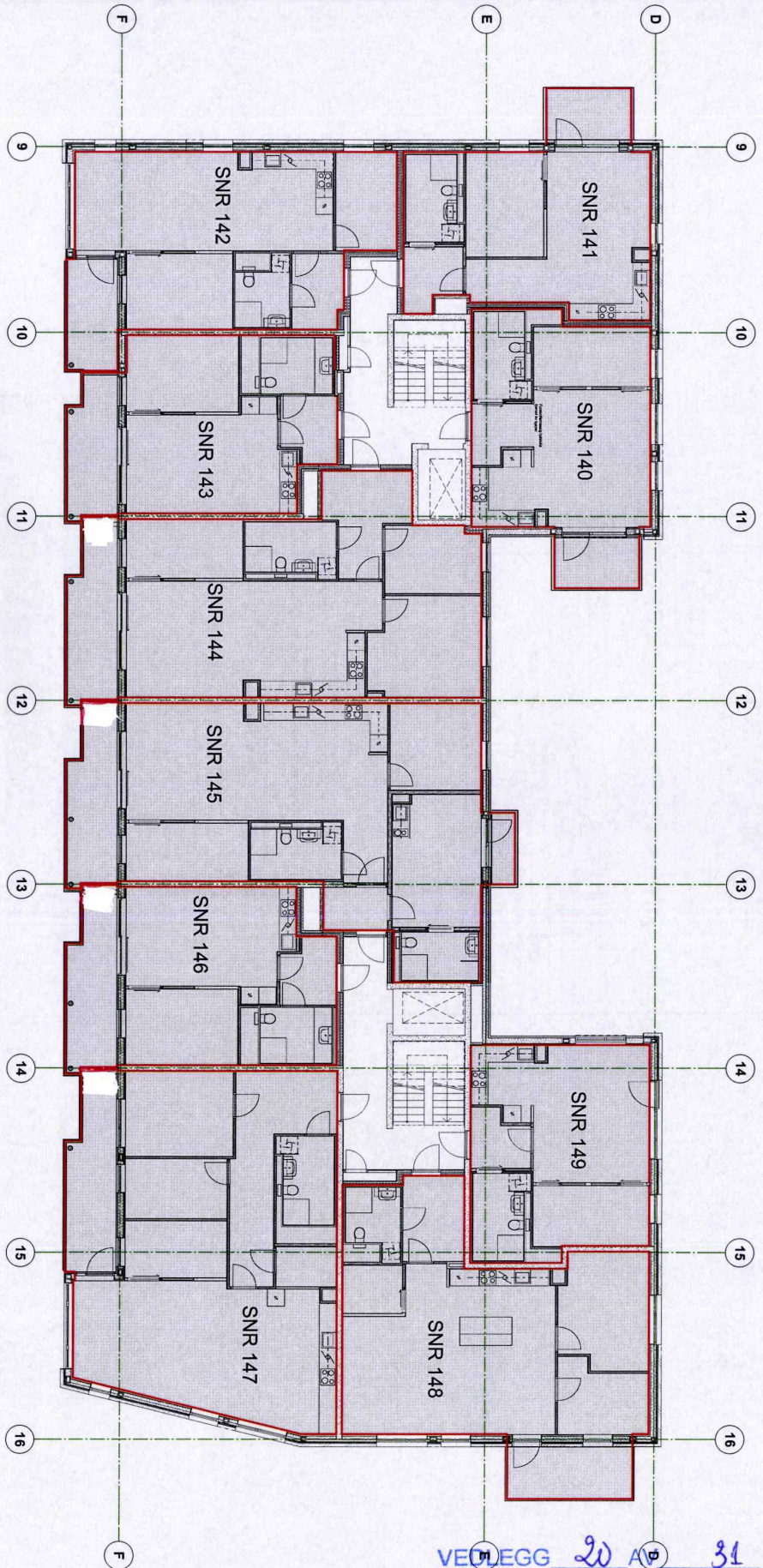
VEDLEGG 18 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER Okseveien 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 epost: info@4b.no		Saksnummer: 1310 Arkiv: 1310	
Prosjekt: 1310 Fase: 01		Tegning: 1310 Rev: 01	
Prosjekt: 1310 Fase: 01		Tegning: 1310 Rev: 01	



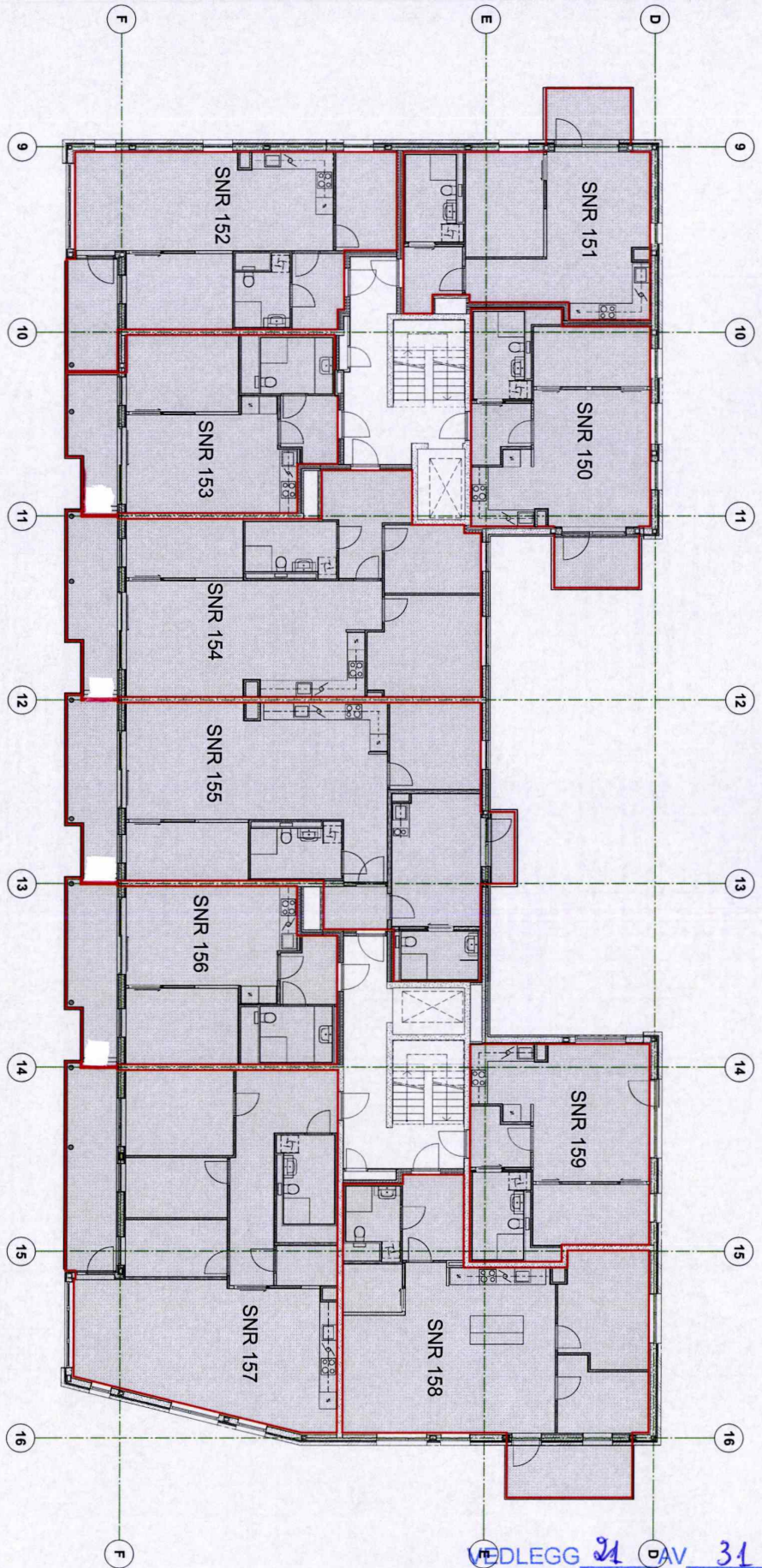
VEDLEGG 19 av 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER Oskers gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no		01 01	
FERNANDA NISSENS GATE 3 Seksjoner, Bygg B, PLAN 5		01	
DATO 30.02.18	KVALIFIKASJON TEGNER	FAKTISK TEGNER	TEGNINGENOMMELSELSE 01
FORELØP ARK 1310	TEGNER ARK 1310	TEGNINGENOMMELSELSE 01	01



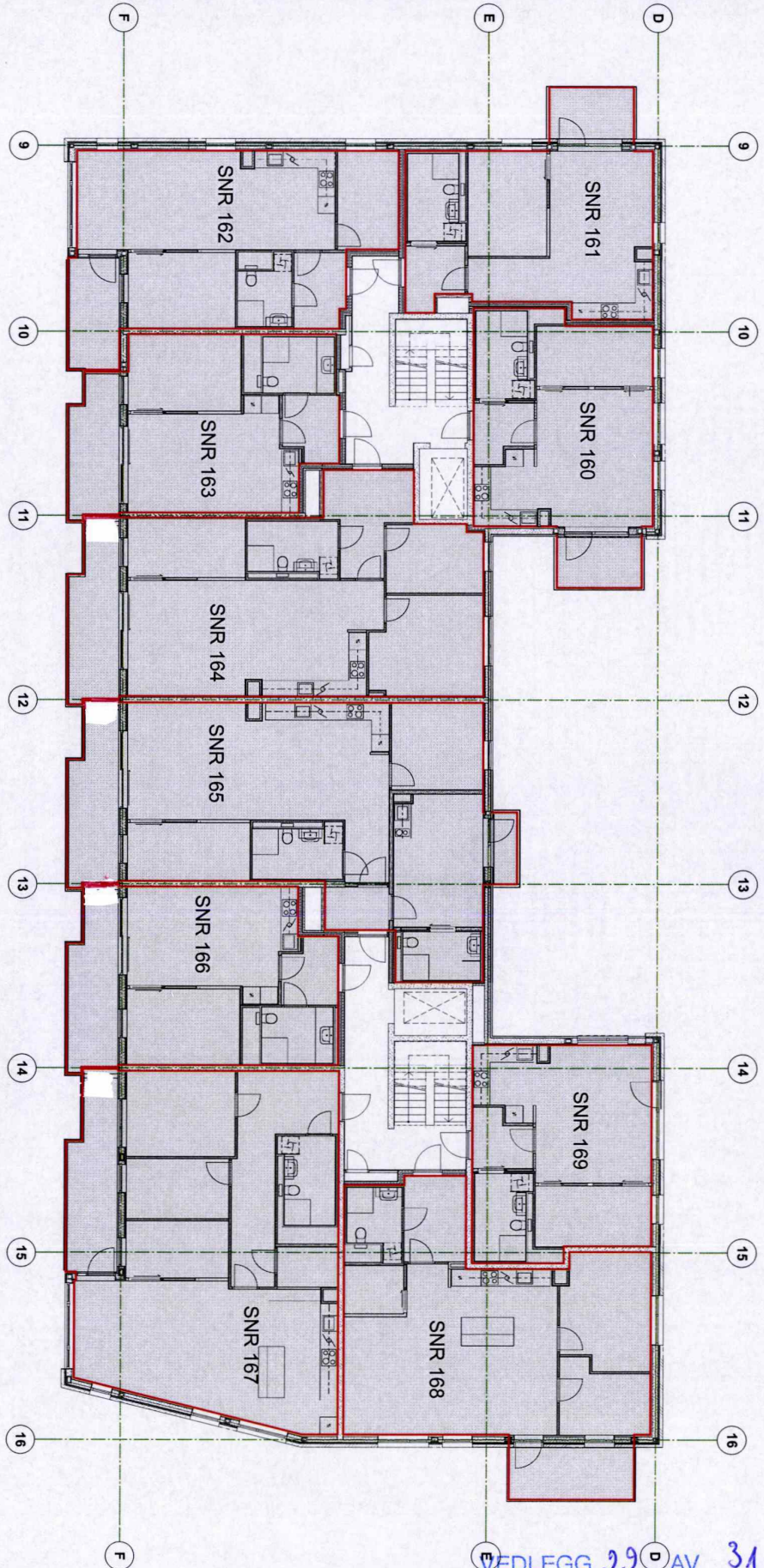
VEDEGG 20 A 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER Odcens gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no		1:100 (A3) 1:100 (A3) 1:100 (A3)	
FERNANDA NISSENS GATE 3 Seksjoner, Bygg B, PLAN 6		10.02.18	
TILGANGSLINJE FORELØPIG	DAT. ARK.	SAK NR. 1310	TILGANGSLINJE 01



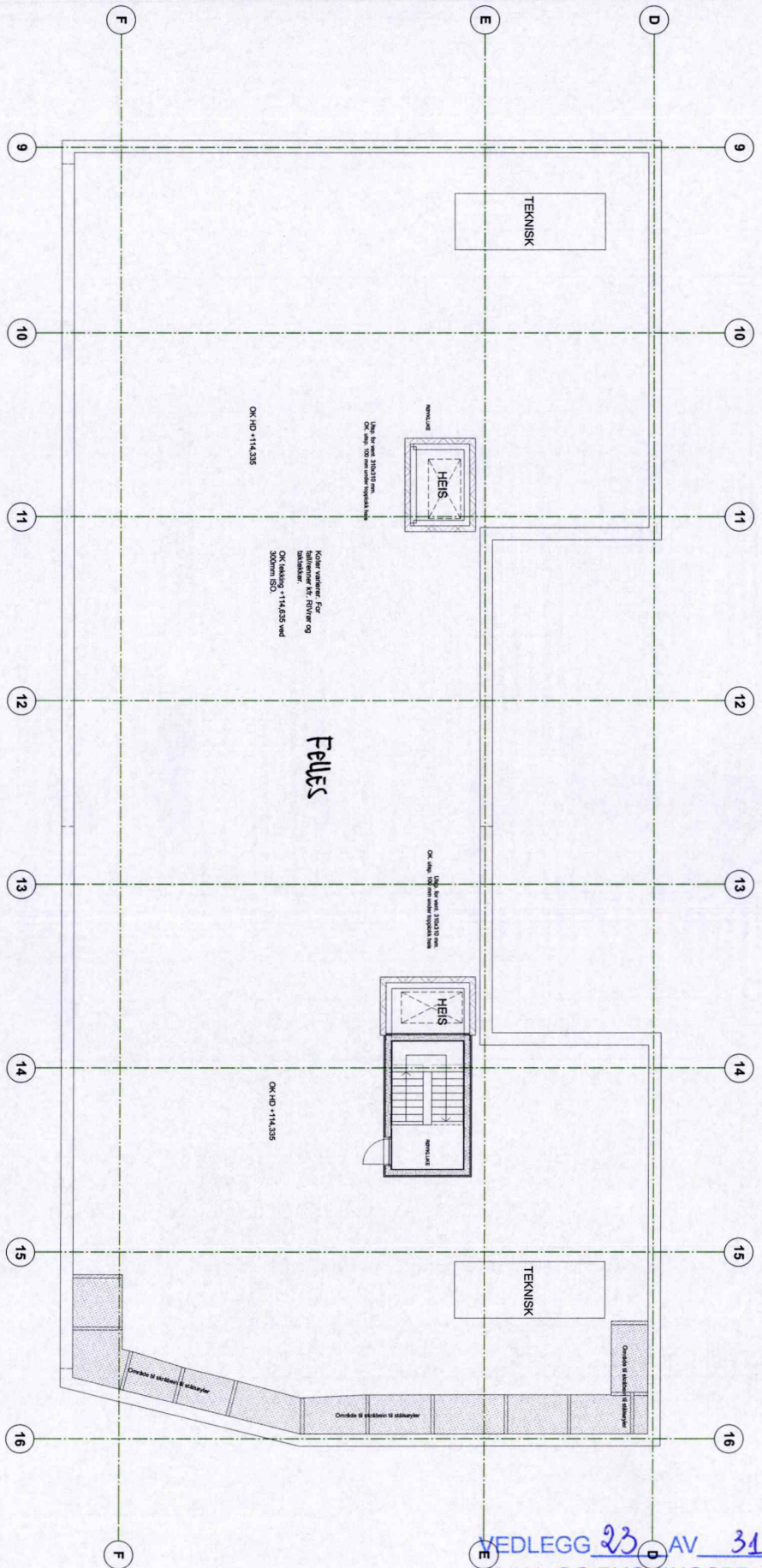
VEDLEGG 21 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER Oskars gate 20, 0312 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no		DATO: 30.02.18 KVALIFIKASJON: 1100 (A) EIER: EIB ANNETT: 1000 (A) REVISJON: 01	
Ferdanda Nissens gate 3 Seksjoner, Bygg B, PLAN 7			
TILGANGSSTATUS: FORELØPIG	DATO: ARK 1310	SAK NR:	TILGANGSSTATUS: 01



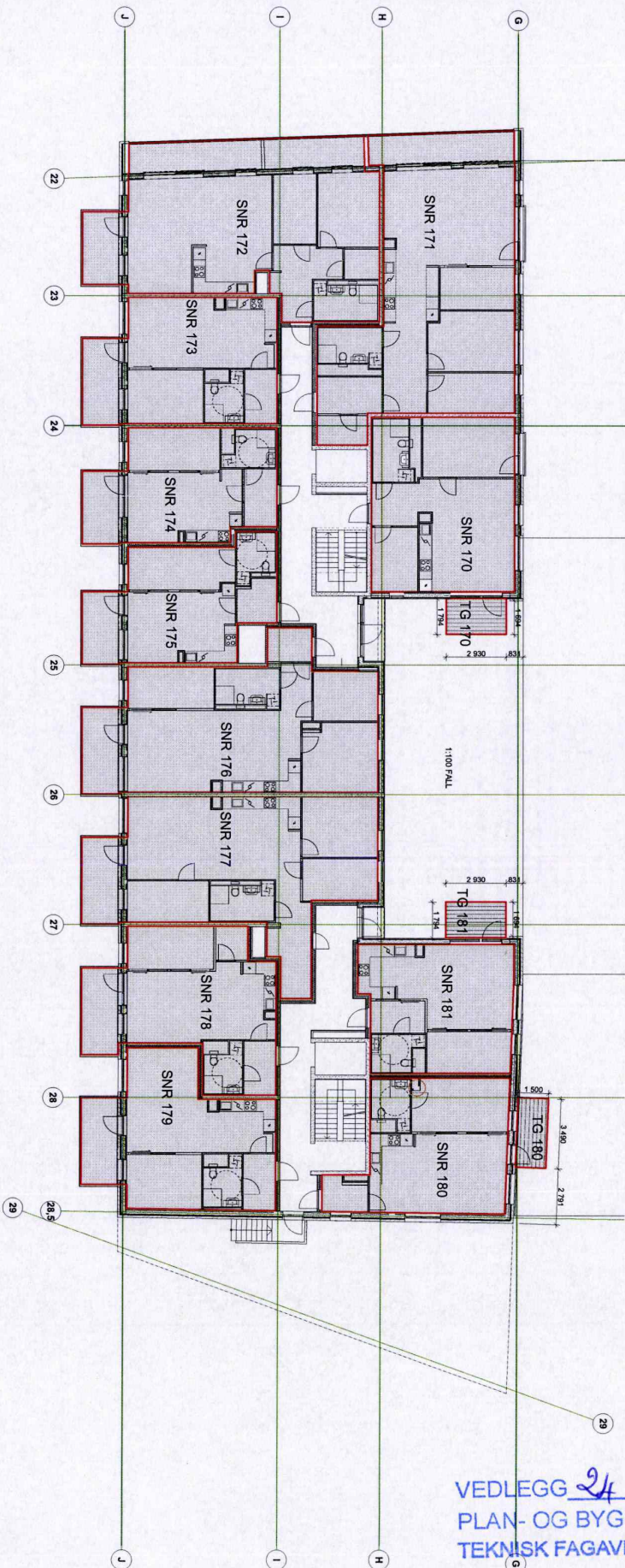
VEDLEGG 29 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER Oskers gate 20, 0152 Oslo tlf: 22 86 02 00 e-post: 4b@4b.no		SAKS. NR. 1310	
FERNANDA NISSENS GATE 3 Seksjoner, Bygg B, PLAN 8		TILGANGSNUMMER 01	
DATO 10.02.18		TILGANGSNUMMER 01	
TEGNER 1:100 (A3)		TILGANGSNUMMER 01	
KONTROLLERER 1:100 (A3)		TILGANGSNUMMER 01	
FORLEDELIG ARK 1310		TILGANGSNUMMER 01	



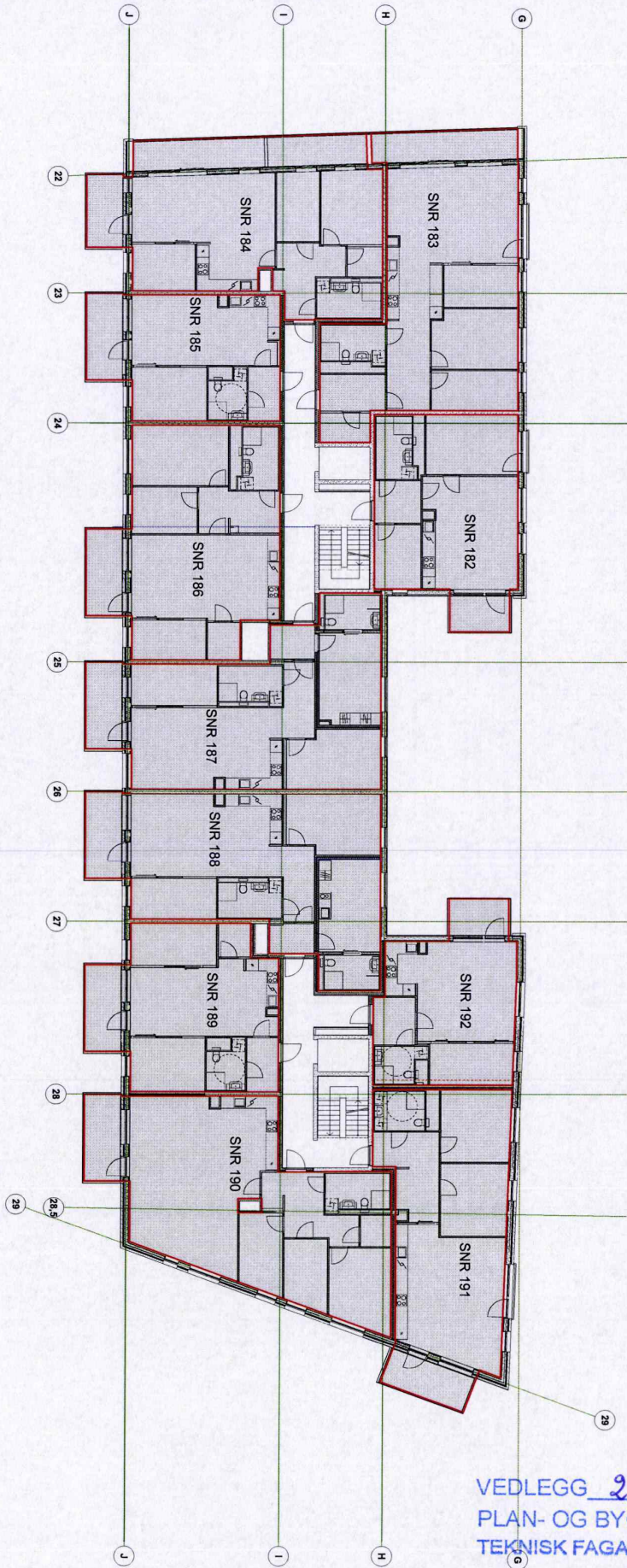
VEDLEGG 23 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

PROJ. NR.		BYGG. NR.		SIV. NR.		TILDRAGINGSNR.	
FERNANDA NISSENS GATE 3		SEKSJONER, BYGG B, PLAN 9 TAKPLAN		ARK. 1310			
4B ARKITEKTER Oskers gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no				DATO: 27.06.16 TEGNING: 1:100 (AK) TITTEL: SEKSJONER FORLEGG: ARK. 1310			



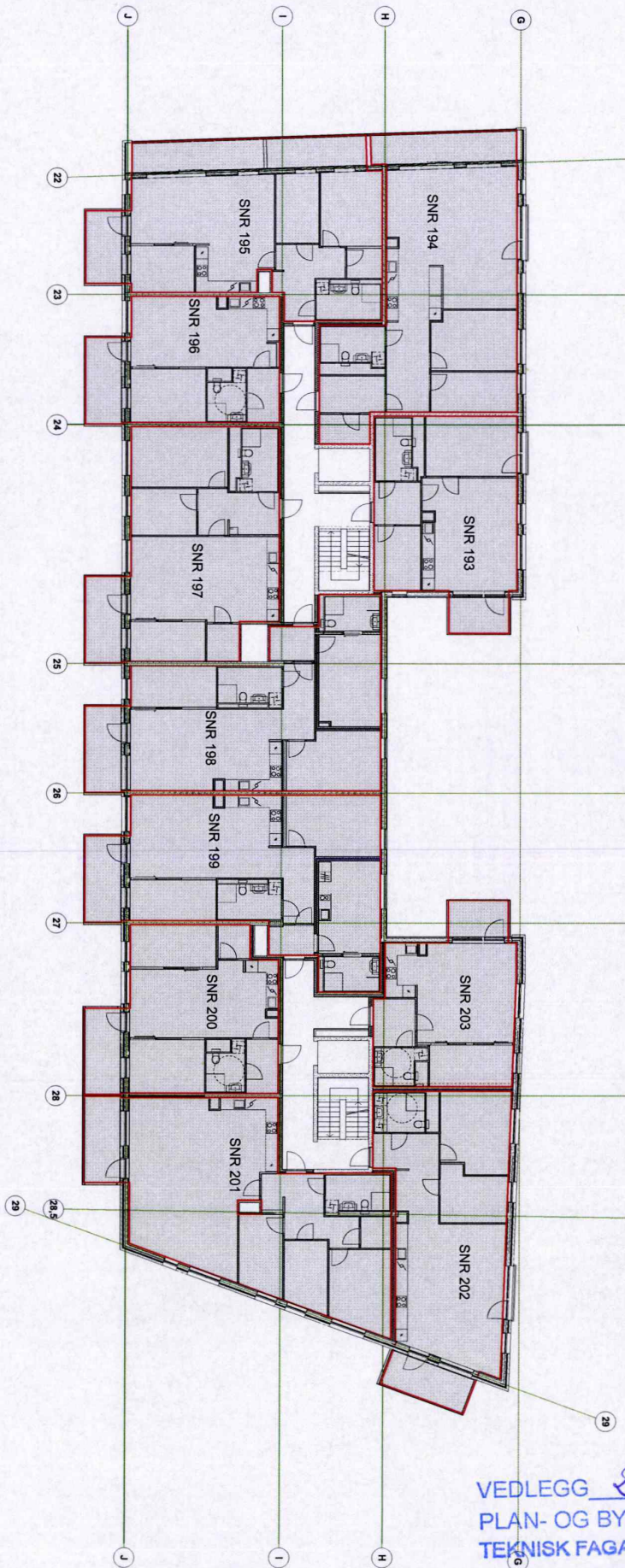
VEDLEGG 24 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Prosjektinformasjon Prosjekt: Fernanda Nissens gate 3 Saksbehandler: B993 C, PLAN 1		Tegningens informasjon Tegningens tittel: AB ARKITEKTER Tegningsnummer: 02	
Prosjektleder: AMK Prosjektstart: 1510	Tegningens status Tegningens type: 02	Tegningens dato Tegningens versjon: 02	Tegningens forfatter Tegningens revisor: 02



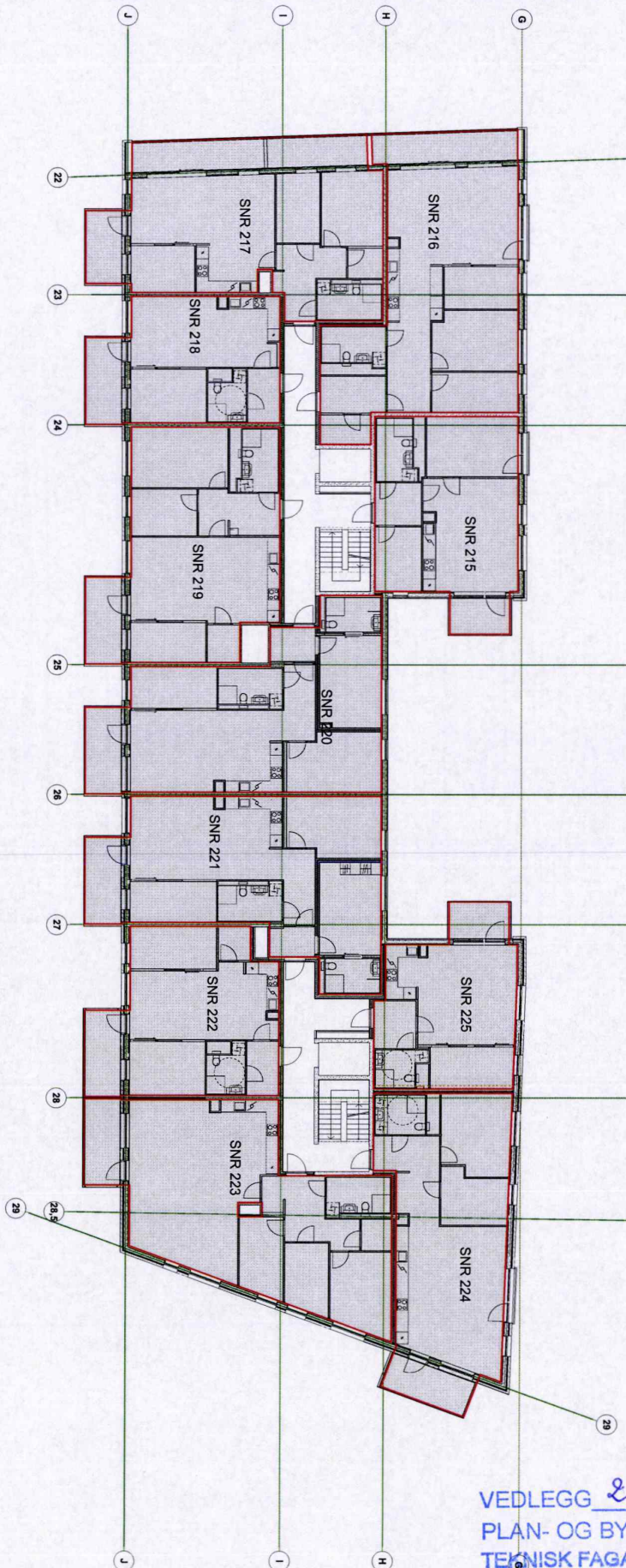
VEDLEGG 25 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Prosjekt: Femanda Nissens gate 3 Seksjoner: Bygg C: PLAN 2		Tegningens tittel: SNR 182-192	
Prosjektleder: ARK 1310		Tegningsnummer: 01	
Prosjekt: ARK 1310		Tegningsnummer: 01	
Prosjekt: ARK 1310		Tegningsnummer: 01	



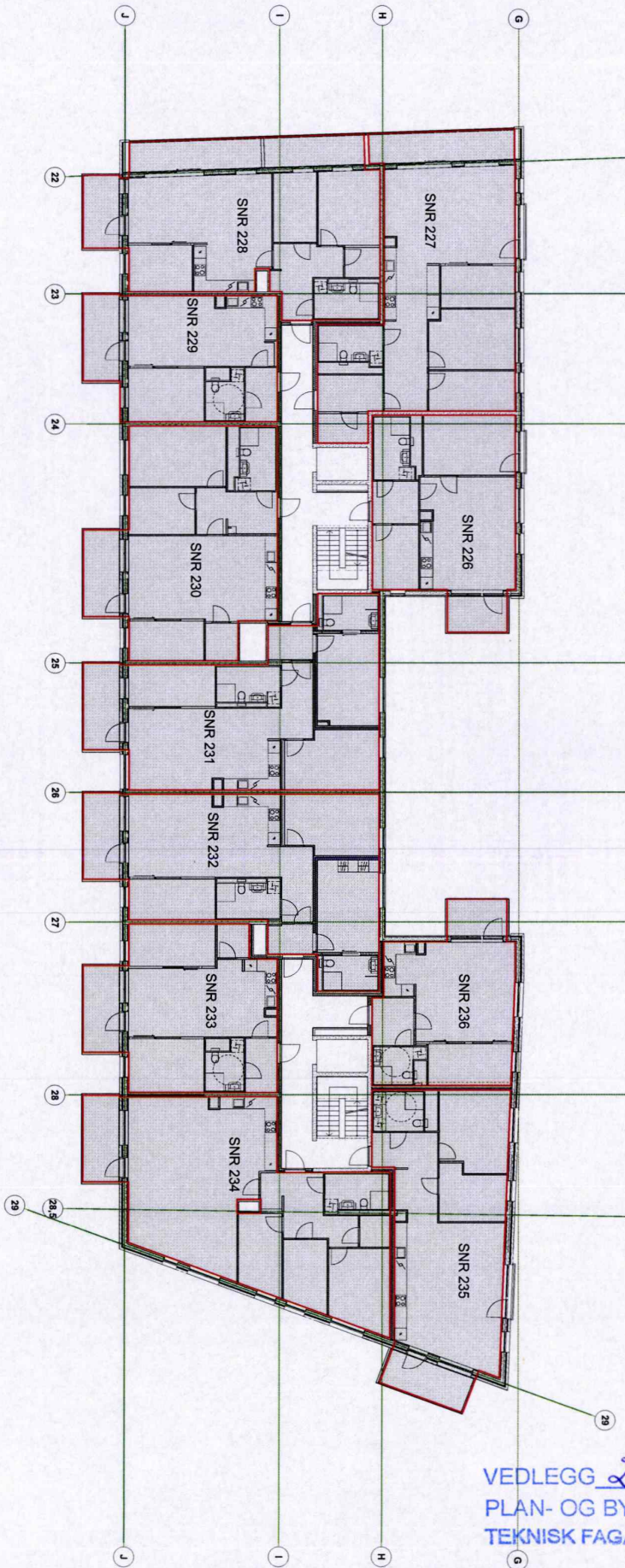
VEDLEGG 26 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Prosjektinformasjon Prosjekt: Fernanda Nissens gate 3 Saksnummer: B998 C-PLAN 3		AB ARKITEKTER 0272 86 02 00 0272 86 02 00 0272 86 02 00	
Forberedt av: AKR Dato: 1310	Utarbeidet av: AKR Dato: 1310	Kontrollert av: AKR Dato: 1310	Godkjent av: AKR Dato: 1310
Tittel: 01	Tegningens tittel:	Tegningsnummer:	Tegningsdato:



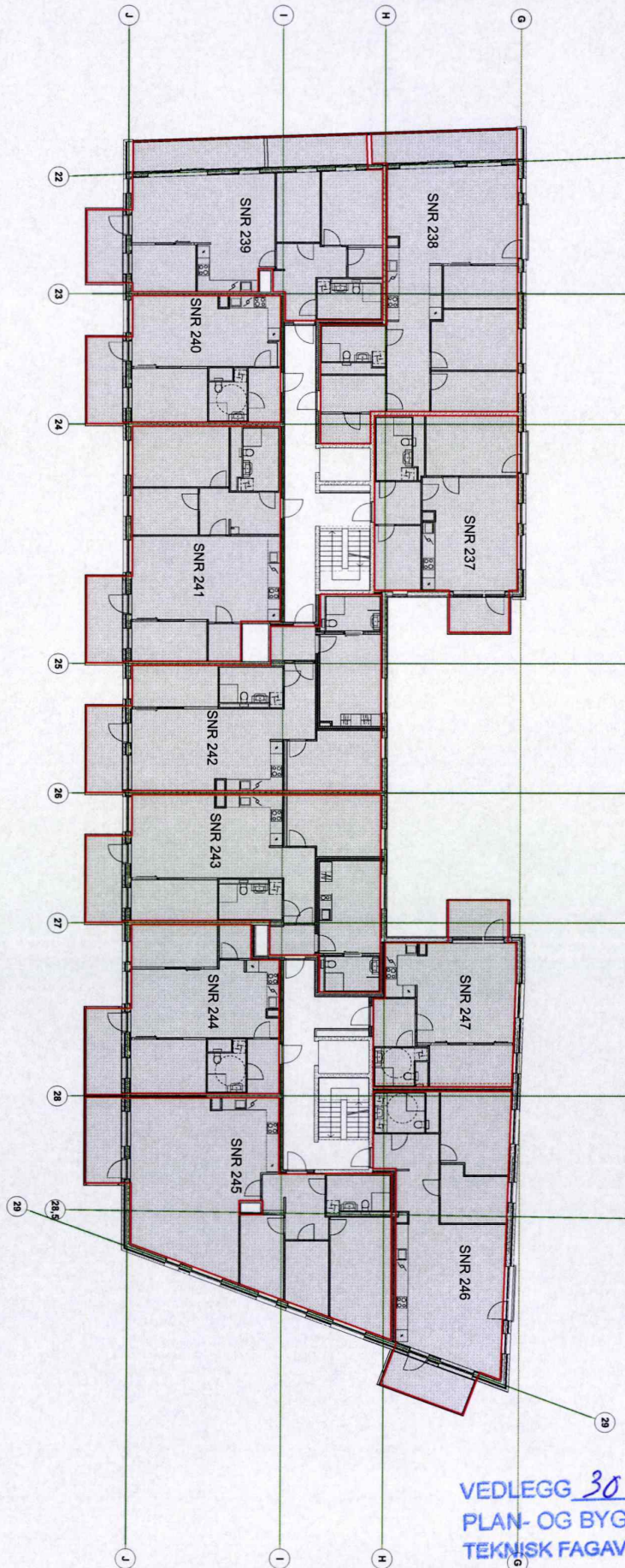
VEDLEGG 28 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Prosjektinformasjon Prosjekt: Farnanda Nissens gate 3 Fase: Seleksjon, Bygg C, PLAN 5 Prosjektleder: JAKK 1310 Tegningstype: 01		Tegningens tittel Tegningens nummer Tegningens dato Tegningens status	
Prosjektinformasjon Prosjekt: Farnanda Nissens gate 3 Fase: Seleksjon, Bygg C, PLAN 5 Prosjektleder: JAKK 1310 Tegningstype: 01		Tegningens tittel Tegningens nummer Tegningens dato Tegningens status	



VEDLEGG 29 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Prosjektinformasjon Prosjekt: Fornada Nissens gate 3 Saksnummer: Bygg C, PLAN 8 Forordningsnummer: 1310 Dato: 01		AB ARKITEKTER 02 22 86 02 00 epost@abarktektek.no 02 22 86 02 00 www.abarktektek.no	
Tegningens tittel: Plan 8 Tegningsnummer: 01 Tegningsdato: 2026-04-29 Tegningsstatus: 01		Tegningens tittel: Plan 8 Tegningsnummer: 01 Tegningsdato: 2026-04-29 Tegningsstatus: 01	



VEDLEGG 30 AV 31
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER Osløysveien 20, 0350 Oslo Tlf: 22 96 02 02 www.4barkitekter.no		Prosjekt: 1310 Dato: 01
Førande Nissens gate 3 Sjøveien, Bygg C PLAN 7		Tegning: 01 Dato: 01
Forberedt av: AMK	Tiltaksnavn: 1310	Tegningsnavn: 01

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0046
Adresse	Fernanda Nissens gate 3 A		
Postnr.	0484	Sted	OSLO
Selgers navn	Nadim Latif		
Selgers navn	Zill-E-Huma Latif		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

8 år siden

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Aldri

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ingen

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Initialer selger:
N L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Initialer selger:
N L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
N L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Initialer selger:
N L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellegjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

07.05.2026

Signert av

Nadim Latif

Nabolagsprofil

Fernanda Nissens gate 3A - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 570 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

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

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	10 min 🚶 0.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 🚶 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

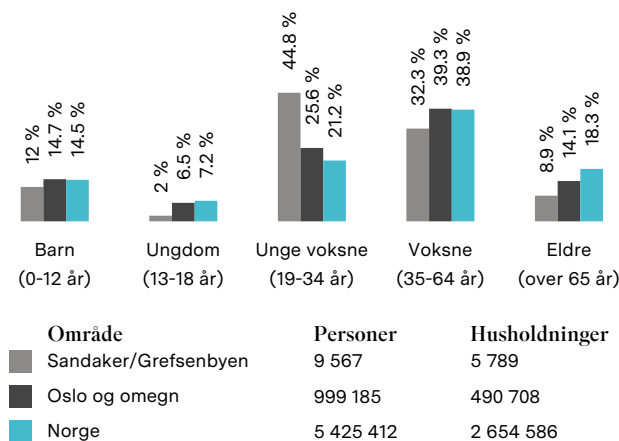
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fernanda FUS barnehage (1-2 år) 54 barn	2 min 🚶 0.1 km
Lillohøyden FUS barnehage (2-5 år) 68 barn	3 min 🚶 0.2 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 96 barn	3 min 🚶 0.2 km

Dagligvare

Meny Lillo Gård	7 min 🚶
Meny Bjølsen PostNord	7 min 🚶 0.6 km

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

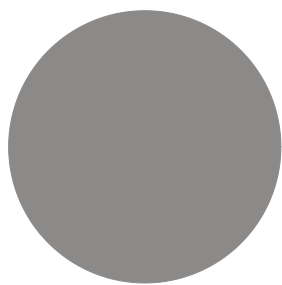
⚽ Bjølsenhallen, flerbrukshall 8 min 🚶
Aktivitetshall 0.6 km

⚽ Bakkehaugen 12 min 🚶
Ballspill 1 km

🚴 SATS Nydalen 5 min 🚶

🚴 Fitnesspoint Nydalen 5 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

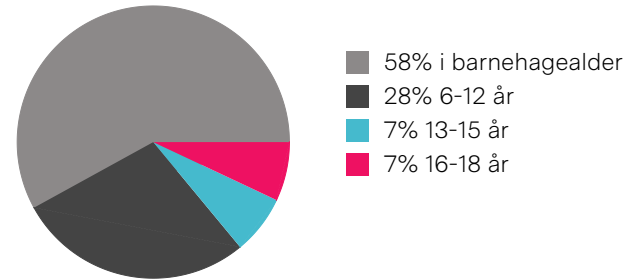


Varer/Tjenester

📍 Storo Storsenter 7 min 🚶

📍 Boots apotek Storo 7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

54%

■ Sandaker/Grefsenbyen

■ Oslo og omegn

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 05.05.26 Side 1 av 2

Sameiet Lillo Nydalen	V ³ r ref.:	1259/70	Fjdselsdato eier:	16.03.1971
Fernanda Nissens gate 3 A	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier:	12.03.1973
0484 OSLO	Eiere:	Nadim Latif, Zill-E-Huma Latif		
Organisasjonsnr: 918 003 576	Seksjonsnr:	70		

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	2 682		
Felleskostnader:	Fjernvarme Akonto		520
	Felleskostnader lik fordeling		355
	Felleskostnader		1 401
Tilleggsytelser:	TV		223
	Bredb ³ nd		183

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor-Martin Bensnes Torbergesen

Adresse: Fernanda Nissens gate 3

Postnr/-sted: 0484 OSLO

Telefon: Mob.: 45469806

E-post: lillonydalen@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	514
Annen formue:	14 570	Utgifter:	0	

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 70	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 77/109 - seksjon:70

Bygningstype: Hnyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 8294

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa Polisenr: 1442121

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0703

Etasje:	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis: Ja		
Parkeringsstype: Ingen ()		
System ³ s: Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Oppr. antall rom:	2
Livslyp standard: Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:		

Sameiet Lillo Nydalen ligger i Oslo kommune og består av 227 boliger og 5 n³ ringsseksjoner.

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

Styret og forretningsfører skal ha epost og tlf nr p³ ny eier iht vedtektene for ³ sikre god kommunikasjon.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 05.05.26 Side 2 av 2

Sameiet Lillo Nydalen	V ³ r ref.:	1259/70	Fjdselsdato eier:	16.03.1971
Fernanda Nissens gate 3 A	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier:	12.03.1973
0484 OSLO	Eiere:	Nadim Latif, Zill-E-Huma Latif		
Organisasjonsnr:	918 003 576			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringsplasser i K1269 kan kun omsettes til seksjonseiere.

Boligsameiet har 6 gjesteplasser i garasjekjeller og 3 gjesteplasser ute.

Sameiet har egen hjemmeside www.lillonydalen.no

Avregning fjernvarme avleses og beregnes av styret i en gang i ³ ret (hver januar) for det foreg³ ende ³ ret i sin helhet som faktureres eier p³ avregningstidspunktet. Ved eierskifter m³ dette gjøres opp internt mellom gammel og ny eier etter avregning foreligger.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl p³ e-post njkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET LILLO NYØDALEN

Revidert på ordinært årsmøte 25.03.2025

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

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

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

§ 1. Hensynet til øvrige beboere

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

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

§ 2. Orden i fellesområdene

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

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

§ 3. Orden ved inngangspartiet

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

§ 4. Vasking av terrasse/balkong

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

§ 5. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 7. Fasadeendringer

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

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

Videre krever styret 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.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 9. Bruk av grill

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

§ 10. Dyrehold

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

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

§ 11. Bruk av utendørs parkeringsplass og sykkelparkering

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

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

§12. Brudd på husordensreglene

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

§ 13. Endring av husordensreglene

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



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET LILLO NYDALEN

Endringslogg

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

I. Innledende bestemmelser

§ 1 Definisjoner

I disse vedtekter menes med:

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

§ 2 Formålet til sameiet

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

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

§ 3 Organisering av sameiet

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

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

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

§ 4 Generelle plikter

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

II. Eierseksjonene og fellesarealer

§ 5 Rettigheter og plikter

§ 5.1 Rettslig råderett

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

§ 5.2 Bruk

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

§ 5.3. Bruksendringer

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

§ 5.4. Boder

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

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

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

§ 5.5. Opplysninger om eierskap, boforhold og kontaktinfo

Ethvert salg av en Boligseksjon skal meldes skriftlig til Sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny sameier.

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

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

§ 6. Tilleggsareal til barnehageseksjon

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

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

\$ 7. Fellesareal

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

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

\$ 8 Bygningsmessige arbeider mv.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, oppsetting av parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra Sameiets styre. Videre kreves styrets 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.

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

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

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

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

IV. Felleskostnader

\$ 9 Felleskostnader

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

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

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

§ 9.1 Boligseksjonene

Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

§ 9.2 Næringsseksjonene

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

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

§ 9.3 Andre kostnader

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

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

- Eiendomsforsikring
- Kommunale skatter og avgifter som ikke utlignes direkte på den enkelte Seksjon

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

§ 9.4 Fjernvarme

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

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

V. Vedlikeholdsplikter

§ 10 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av synlige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 Seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i Seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Ny sameier av Seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i Seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren, jf. ESL § 32 for sameiers vedlikeholdsplikt.

§ 11 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten. Enerett til fellesareal kan vare i maksimalt 30 år. Jf. ESL § 25, avsnitt 5.s

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av Seksjonen.

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

§ 12 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på Sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører til bruksenheten/boligen, skal skaden utbedres av Sameiet. Utgiftene kan kreves dekket i henhold til vedtektene § 10 tredje ledd.

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

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en sameier misligholder sine plikter, jf. ESL § 34, § 36 og § 37.

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

§ 13 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Boligseksjonen, jf. ESL § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Boligseksjonen etter bestemmelsene i ESL § 39, og paragrafens øvrige lovhenvvisninger.

VI Sameiermøtet

§ 14 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

§ 15 Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

§ 16 Ekstraordinært Sameiermøte

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

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

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

§ 17 Representasjon

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

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

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

§ 18 Habilitet

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

§ 19 Sameiermøtets vedtak

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller fra næringsformål til annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltaket medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige, jf. ESL § 50.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

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

§ 20 Mindretallsvern

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

§ 21 Husordensregler

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

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

VII Styret

§ 22 Styrets sammensetning

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

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

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

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

§ 23 Styrets plikter

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

§ 23.1 Forsikring

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

Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 23.2 Forretningsfører

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

§ 24 Styrets vedtak

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

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

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

To styremedlemmer i fellesskap forplikter Sameiet og tegner dets navn.

VIII. Diverse

§ 25 Pliktig medlemskap i Veilaget Fernanda Nissens gate

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

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

§ 26 Parkering

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

§ 27 Kameraovervåkning

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

Det skal tydelig informeres om kameraovervåkingen ved skilting ved inngangspartiene.

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

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

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

IX. Endringer av vedtekter

§ 28 Endringer i vedtektene

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

Endring av vedtektene § 19 fjerde ledd om krav til tilslutning fra de sameierne det gjelder, krever tilslutning fra samtlige sameiere.



INNKALLING 2025

Sameiet Lillo Nydalen

Tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00

Oslo Voksenopplæring Nydalen - Nydalsveien 38

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Lillo Nydalen

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården fra årsmøtet 2024

Bakgrunn

På sameiermøtet i 2024 ble følgende vedtak fattet:

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

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

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

Gjennomført arbeid

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

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

Status og veien videre

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

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

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

5.2 Oppfølging av vedtak om postkasseskilt fra årsmøtet 2024

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

5.3 Rekkverksglass på verandaen

Sendt inn av beboer:

Det er ønske om å få skiftet ut frostet rekkverksglass til klart glass på verandaen (gjelder ikke skillevegg) , som vil gi økt trivsel med bedre utsyn, og leiligheten kan fremstå som mer attraktiv ved eventuelt salg.

Saken er tidligere diskutert i sameiermøte, men ikke ført videre p.g.a manglende ferdigstilling av sameiet. Da attesten nå foreligger, ber vi om at saken blir gjenopptatt i årsmøte i mars 2025.

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

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

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

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

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

5.4 Utbedring problemer med varmtvann

Sendt inn av beboer:

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

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

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

5.5 Maling av trapp-/oppganger

Sendt inn av beboer:

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

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

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

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

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

Styret foreslår følgende fremgangsmåte:

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

5.6 Revidering av vedtekter

Sendt inn fra Styret

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

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

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

Forslag til vedtak: Reviderte vedtekter vedtas.

5.7 Revidering av husordensregler

Sendt inn av Styret

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

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

Forslag til vedtak: Husordensreglene vedtas.

5.8 Veilaget - Felles kontroll av parkeringsbestemmelsene

Sendt inn fra styret:

Orientering fra styret:

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

Endelig fordeling ble besluttet av jordskifteretten i 2021.

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tor-Martin Bensnes Torbergsen (valgt for 1 år - på valg)

Styremedlem, Farshid Ezligini (valgt for 1 år - på valg)

Styremedlem, Ngoc-Trang Thi Huynh (valgt for 2 år - ikke på valg)

Styremedlem, Svein J. Håpnnes (valgt for 2 år - ikke på valg)

Svein J. Håpnnes er i utgangspunktet ikke på valg, men har flyttet fra sameiet - og ønsker å fratse sitt verv.

Styret støtter hans ønske om å fratse, og vil supplere styret med 1 kandidat.

Det skal derfor velges leder og to styremedlemmer.

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

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

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Lillo Nydalen

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

Balance 2024 Sameiet Lillo Nydalen

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

Balanse 2024 Sameiet Lillo Nydalen

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

Sted: _____

Dato: _____

Tor-Martin Bensnes Torbergsen
Styreleder

Svein J. Håpnes
Styremedlem

Farshid Ezligini
Styremedlem

Ngoc-Trang Thi Huynh
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter

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

Avregningsperioden går fra 01.01.2024- 31.12.2024.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Tilskudd

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

Sameiet er forsikret gjennom Protector forsikring ASA med polisenummer 1442121.

Tomtens areal er 8294 kvm. G.nr 77, b.nr 109.

Sameiet består av 227 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 10 - Andre honorarer

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

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

Note 11 - Andre kostnader

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

Note 12 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lillo Nydalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lillo Nydalen

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

Til årsmøtet i Sameiet Lillo Nydalen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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

Offices in:

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 14:27:58 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Sameiet Lillo Nydalen er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Lillo Nydalen ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 918003576

Sameiet Lillo Nydalen består av 227 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

Andre saker:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET LILLO NYDALEN

Endringslogg

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

I. Innledende bestemmelser

§ 1 Definisjoner

I disse vedtekter menes med:

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

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

§ 2 Formålet til sameiet

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

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

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

§ 3 Organisering av sameiet

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

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

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

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

§ 4 Generelle plikter

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

Kommentar: Ingen endringer.

II. Eierseksjonene og fellesarealer

§ 5 Rettigheter og plikter

§ 5.1 Rettslig råderett

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

§ 5.2 Bruk

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

§ 5.3. Bruksendringer

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

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

§ 5.4. Boder

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

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

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

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

§ 5.5. Opplysninger om eierskap, boforhold og kontaktinfo

Ethvert salg av en Boligseksjon skal meldes skriftlig til Sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny sameier.

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

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

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

§ 6. Tilleggsareal til barnehageseksjon

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

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

Kommentar: Ingen endring

\$ 7. Fellesareal

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

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

Kommentar: Ingen endring

\$ 8 Bygningsmessige arbeider mv.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, oppsetting av parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra Sameiets styre. Videre kreves styrets 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.

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

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

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

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

Kommentar: Ingen endring

IV. Felleskostnader

§ 9 Felleskostnader

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

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

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

§ 9.1 Boligseksjonene

Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

§ 9.2 Næringsseksjonene

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

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

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

§ 9.3 Andre kostnader

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

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

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

§ 9.4 Fjernvarme

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

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

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

V. Vedlikeholdsplikter

§ 10 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av synlige rør, sikringskap 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 rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde Seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i Seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Ny sameier av Seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i Seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren, jf. ESL § 32 for sameiers vedlikeholdsplikt.

§ 11 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten. Enerett til fellesareal kan vare i maksimalt 30 år. Jf. ESL § 25, avsnitt 5.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av Seksjonen.

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

§ 12 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på Sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører til bruksenheten/boligen, skal skaden utbedres av Sameiet. Utgiftene kan kreves dekket i henhold til vedtektene § 10 tredje ledd.

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

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en sameier misligholder sine plikter, jf. ESL § 34, § 36 og § 37.

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

§ 13 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Boligseksjonen, jf. ESL § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Boligseksjonen etter bestemmelsene i ESL § 39, og paragrafens øvrige lovhenvvisninger.

Kommentar: Ingen endring i dette kapitlet.

VI Sameiermøtet

§ 14 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

§ 15 Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

§ 16 Ekstraordinært Sameiermøte

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

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

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

§ 17 Representasjon

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

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

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

§ 18 Habilitet

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

§ 19 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

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

§ 20 Mindretallsvern

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

§ 21 Husordensregler

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

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

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

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

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

VII Styret

§ 22 Styrets sammensetning

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

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

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

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

§ 23 Styrets plikter

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

§ 23.1 Forsikring

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

Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 23.2 Forretningsfører

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

§ 24 Styrets vedtak

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

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

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

To styremedlemmer i fellesskap forplikter Sameiet og tegner dets navn.

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

VIII. Diverse

§ 25 Pliktig medlemskap i Veilaget Fernanda Nissens gate

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

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

Kommentar: Ingen endring

§ 26 Parkering

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

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

§ 27 Kameraovervåkning

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

Det skal tydelig informeres om kameraovervåkingen ved skilting ved inngangspartiene.

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

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

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

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

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

IX. Endringer av vedtekter

§ 28 Endringer i vedtektene

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

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

Kommentar: Ingen ending

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLO NYDALEN

Vedtatt ved seksjonering

Endret av ekstraordinært sameiermøte 03.10.2016, 30.03.2017, 19.04.2018

§ 1 Eiendommen - formål

Sameiet Lillo Nydalen (heretter benevnt som "**Sameiet**") er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 77, bnr. 109 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg, (heretter benevnt som "**Eiendommen**").

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner og fellesarealer som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring datert 30. september 2016 (**Bilag 1**), med situasjonsplan og plantegninger.

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

Til hver boligseksjon hører i tillegg en eller flere tildelte boder i Sameiets fellesareal i byggets underetasje. Boder ble tildelt ved salget av hver seksjon av utbygger. Sameiets styre skal føre en liste over alle boder og hvilken Seksjon bodene tilhører. Hverken sameiermøtet eller Sameiets styret kan uten godkjenning av de som berøres av det endre tildelingen av boder.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 227 boligseksjoner (heretter benevnt som "**Boligseksjonene**") og 5 næringsseksjoner (heretter benevnt som "**Næringsseksjonene**"). Boligseksjonene og Næringsseksjonene omtales heretter enkeltvis som "**Seksjon**" eller "**Seksjonen**", og i fellesskap som "**Seksjonene**". Hver Seksjon utgjør en egen bruksenhet. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens (Seksjonens) størrelse.

De enkelte bruksenheter (Seksjon) består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. De deler av Eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal, er fellesarealer. Balkonger tilliggende en bruksenhet inngår i bruksenheten, men inngår ikke i sameiebrøken. Det samme gjelder terrasser på grunn som er tillagt seksjoner som tilleggsareal samt ute-, leke, parkerings- og veiareal som er tillagt de enkelte Næringsseksjonene som tilleggsareal.

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

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin Seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterrett i Seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. Eierseksjonsloven (ESL) § 31.

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

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

4.2 Tilleggsareal til barnehageseksjon

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

4.3 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte Sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Sameiet.

§ 6 Bygningsmessige arbeider mv.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, oppsetting av parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra Sameiets styre. Videre kreves styrets 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.

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

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

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

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

§ 7 Felleskostnader

7.1 Generelt

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller arealer som den enkelte bruksenhet har enerett til å bruke (felleskostnader), fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet. Styret skal påse at alle felleskostnader i Sameiet blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

For øvrig skal felleskostnadene fordeles mellom Seksjonene etter det system som er angitt i §§ 7.2 til 7.5 nedenfor.

7.2 Næringsseksjonene

Næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

7.3 Boligseksjonene

Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

7.4 Fjernvarme

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

7.5 Øvrige kostnader

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

- Eiendomsforsikring

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

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av synlige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 Seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i Seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

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

Jf. ESL § 32 for sameiers vedlikeholdsplikt.

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten. Enerett til fellesareal kan vare i maksimalt 30 år. Jf. ESL § 25, avsnitt 5.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av Seksjonen.

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

§ 10 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på Sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører til bruksenheten/boligen, skal skaden utbedres av Sameiet. Utgiftene kan kreves dekket i henhold til vedtektene § 10 tredje ledd.

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

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en sameier misligholder sine plikter, jf. ESL § 34, § 36 og § 37.

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

§ 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen, jf. ESL § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter bestemmelsene i ESL § 39, og paragrafens øvrige lovhenvvisninger.

§ 12 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fem medlemmer. Som styremedlemmer skal det fortrinnsvis velges to personer som representant fra hvert bygg i Sameiet, med mindre dette ikke er mulig på grunn av manglende kandidater. Dersom det ikke lar seg gjøre å velge to personer fra hvert bygg i Sameiet, skal resterende styremedlemmer velges av sameiermøtet på fritt grunnlag. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn 1/2 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

To styremedlemmer i fellesskap forplikter Sameiet og tegner dets navn.

§ 13 Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes elektronisk til de sameiere som er registrert med e-postadresse hos styret/forretningsfører.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig

oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

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

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

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

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

§ 14 Årsmøtets vedtak

Ved avstemming har hver Seksjon én stemme.

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

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

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

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

§ 15 Forretningsfører

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

§ 16 Forsikring

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

§ 17 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18 Endringer i vedtektene

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

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

§ 19 Generelle plikter

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

§ 20 Pliktig medlemskap i Veilaget Fernanda Nissens gate

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

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Fernanda Nissens gate gjennom Veilaget Fernanda Nissens gate, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av avtale/vedtekter for Veilaget Fernanda Nissens gate.

§ 21 Parkering

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

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

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

ooOoo



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET LILLO NYØDALEN

Revidert på ordinært årsmøte 25.03.2025

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

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

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

§ 1. Hensynet til øvrige beboere

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

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

§ 2. Orden i fellesområdene

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

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

§ 3. Orden ved inngangspartiet

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

§ 4. Vasking av terrasse/balkong

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

§ 5. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 7. Fasadeendringer

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

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

Videre krever styret 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.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 9. Bruk av grill

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

§ 10. Dyrehold

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

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

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

§ 11. Bruk av utendørs parkeringsplass og sykkelparkering

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

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

§12. Brudd på husordensreglene

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

§ 13. Endring av husordensreglene

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Rasmus Skrivervik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 375.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården – status og videre prosess

Forslag til vedtak:

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.2 Oppfølging varmtvannsarbeid

Vedtak:

Tas til orientering.

5.3 Vedlikeholdsplan 2026–2033

Vedtak:

Tas til orientering.

5.4 Smøreområde for langrennski / aplinski

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

Vedtak:

Ikke vedtatt.

5.5 Ønsker gjennomiktig glass på balkongen

Forslag til vedtak:

Ønsker vedtak at det er mulig å skifte glass

Vedtak:

Ikke vedtatt

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Styret har foreløpig mottatt et tilbud på:

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

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

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

Eventuelt duenetting må bekostes av den enkelte beboer.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Rasmus Skrivervik for 2 år.

Nytt styret består av:

Styreleder, Tor-Martin Bensnes Torbergsen (2025 - 2027)

Styremedlem, Farshid Ezligini (2025 - 2027)

Styremedlem, Julie Marie Winger Eriksen (2025 - 2027)

Styremedlem, Rasmus Skrivervik (2026 - 2028)

Protokoll for Sameiet Lillo Nydalen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Kong Truong (sign.)
Rasmus Skrivervik (sign.)

25.03.2026

25.03.2026

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tor-Martin Bensnes Torbergsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av 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.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 375.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården fra årsmøtet 2024

Bakgrunn

På sameiermøtet i 2024 ble følgende vedtak fattet:

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

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

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

Gjennomført arbeid

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

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

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

Status og veien videre

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Oppfølging av vedtak om postkasseskilt fra årsmøtet 2024

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

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

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

Vedtak:

Sak tas til orientering.

5.3 Rekkverksglass på verandaen

Sendt inn av beboer:

Det er ønske om å få skiftet ut frostet rekkverksglass til klart glass på verandaen (gjelder ikke skillevegg) , som vil gi økt trivsel med bedre utsyn, og leiligheten kan fremstå som mer attraktiv ved eventuelt salg.

Saken er tidligere diskutert i sameiermøte, men ikke ført videre p.g.a manglende ferdigstilling av sameiet. Da attesten nå foreligger, ber vi om at saken blir gjenopptatt i årsmøte i mars 2025.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.4 Utbedring problemer med varmtvann

Sendt inn av beboer:

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.5 Maling av trapp-/oppganger

Sendt inn av beboer:

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

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt opp som motforslag og vedtatt.

5.6 Revidering av vedtekter

Sendt inn fra Styret

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

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

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

Vedtak:

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

5.7 Revidering av husordensregler

Sendt inn av Styret

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

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

Vedtak:

Husordensreglene vedtas.

5.8 Veilaget - Felles kontroll av parkeringsbestemmelsene

Sendt inn fra styret:

Orientering fra styret:

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

Endelig fordeling ble besluttet av jordskifteretten i 2021.

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

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

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

Vedtak:

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Farshid Ezligine ble valgt som styremedlem for 2 år.

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

Protokoll for Sameiet Lillo Nydalen

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING 2026

Sameiet Lillo Nydalen

Tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00

Voksenopplæringen i Nydalen, Nydalsveien 38, 0484 Oslo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Lillo Nydalen

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården – status og videre prosess

5.2 Oppfølging varmtvannsarbeid

5.3 Vedlikeholdsplan 2026–2033

5.4 Smøreområde for langrennski / aplinski

5.5 Ønsker gjennomiktig glass på balkongen

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

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 375.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården – status og videre prosess

Bakgrunn

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

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

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

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

Arbeid gjennomført 2024–2025

I tråd med vedtaket fra 2024 har styret gjort følgende:

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

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

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

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

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

Plan for 2026

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

- **Etablering av drensrenne**

Et tiltak som skal hindre at overflatevann fra bakgården renner ned mot parkeringskjelleren i Fernanda Nissens gate 1, i tråd med anbefalingen om drensrenne som et tilleggstiltak til øvrige overvannsløsninger. Kostnader for denne fordeles mellom FN3 og FN1 i henhold til avtale mellom sameiene

- **Utbedring av «sumpområdet» i bakgården**

Området mellom lekeplassen og sittegruppen ved E/F skal utbedres ved:

- legging av nytt gress
- tiltak for å bedre infiltrasjon og redusere stående vann

- **Regnbed og naturrenne**

Det planlegges etablert:

- ett regnbed som kan ta imot og fordrøye overvann fra bakgården
- en naturrenne langs gangstien, som leder vann kontrollert inn i regnbedet, i tråd med prinsippene i rapporten (vannrenne / grønn grøft).

- **Utbedring av gangstien mot Fernanda Nissens gate 1**

Gangstien som i dag er utsatt for erosjon og utvasking av masser skal utbedres, slik at den tåler vannpåvirkning bedre og ikke bidrar til at masser skylles ned mot naboeiendommen.

Oppfylling i triangelet ved Dominos / innkjøringen

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

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

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

Sameiermøtet tar redegjørelsen for bakgårdsprosjektet til orientering.

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

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

5.2 Oppfølging varmtvannsarbeid

Bakgrunn

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

Arbeid gjennomført

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

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

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

Konklusjon og videre arbeid

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

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

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

Forslag til vedtak: Sameiermøtet tar saken til orientering.

5.3 Vedlikeholdsplan 2026–2033

Bakgrunn

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

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

Vedlikeholdsplan

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

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

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

Årlige faste kostnader 2026 (fra vedlikeholdsplanen):

Brannvern: kr 135 000

Vedlikehold bygg (buffer): kr 50 000

VVS (vann, sanitær, ventilasjon): kr 225 000

Uteområder og grøntanlegg: kr 120 000

Tekniske anlegg: kr 60 000

Heis: kr 137 500

Porter og dører: kr 40 000

Elektro (buffer): kr 20 000

Sum løpende vedlikeholdskostnader 2026 - kr 787 500

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

Styret har vurdert alle tiltak i vedlikeholdsplanen opp mot risiko, lovpålegg og kostnad. Anbefalt progresjon er å gjennomføre kritiske tekniske tiltak først, og fordele estetiske tiltak over tid.

Dette er styrets vurdering per 2026 og skal revideres årlig basert på økonomi, funn og behov.

2026

Tiltak 2026:

Ventilasjonsrens – kr 425 000

Overflatevann bakgården (fase 1) – kr 200 000

Utskifting av armaturer (fase 1) – kr 200 000

Årlige faste kostnader: ca. kr 787 500

2027

Tiltak 2027:

10-års bygningsinspeksjon – kr 100 000

Armaturutskifting (fase 2) – kr 250 000

Maling av oppganger (fase 1) – kr 200 000

Årlige faste kostnader KPI-justert: ca. kr 808 000

10-års kontrollen vil gi grunnlag for å justere planen for 2028–2033.

2028

Tiltak 2028:

Maling av oppganger (fase 2) – kr 250 000

Armaturutskifting (fase 3) – kr 300 000

Årlige faste kostnader KPI-justert: ca. kr 829 000

2029

Tiltak 2029:

Maling av oppganger (fase 3) – kr 300 000

Armaturutskifting (slutføring) – kr 350 000

Årlige faste kostnader KPI-justert: ca. kr 851 000

2030

Tiltak 2030: Ingen større prosjekter planlagt

Tiltak avhenger av funn fra 10-års inspeksjonen

Mulig ny gjennomgang av varmtvannsventiler/oppgradering

Årlige faste kostnader KPI-justert: ca. kr 873 000

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

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

5.4 Smøreområde for langrennski / aplinski

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

Forslag til vedtak: Se beskrivelse

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

5.5 Ønsker gjennomiktig glass på balkongen

Er det mulig å skifte glass på balkongen til halvparten

klart glass øverst og frostet glass nederst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret har foreløpig mottatt et tilbud på:

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

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

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

Eventuelt duenetting må bekostes av den enkelte beboer.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tor-Martin Bensnes Torbergsen, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 2 år

Styremedlem, Farshid Ezligini, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 2 år

Styremedlem, Ngoc-Trang Thi Huynh, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Julie Marie Winger Eriksen, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Lillo Nydalen

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

Balanse 2025 Sameiet Lillo Nydalen

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

Balanse 2025 Sameiet Lillo Nydalen

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

Sted: _____

Dato: _____

Tor-Martin Bensnes Torbergsen
Styreleder

Julie Marie Winger Eriksen
Styremedlem

Farshid Ezligini
Styremedlem

Ngoc-Trang Thi Huynh
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter

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

Avregningsperioden går fra 01.01.2025 - 31.12.2025.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Sameiet er forsikret gjennom Protector forsikring ASA med polisenummer 1442121.

Tomtens areal er 8294 kvm. G.nr 77, b.nr 109.

Sameiet består av 227 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorarer

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lillo Nydalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lillo Nydalen

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

Til årsmøtet i Sameiet Lillo Nydalen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Offices in:

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-03-04 19:16:10 UTC



QES

bankID



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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. 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 2025 - Sameiet Lillo Nydalen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Sameiet Lillo Nydalen er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Lillo Nydalen ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 918003576

Sameiet Lillo Nydalen består av 227 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

Andre saker

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

NB:

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

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

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

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

2. Eierskiftegebyr:

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

3. Eierskiftegebyr 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 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



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

📍 Fernanda Nissens gate 3 A, 0484 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 109, snr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26094

Eiendomsverdi ref nr: YO4976

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



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 fuktsøk.

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 byggregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

2-roms eierseksjon i 7. etasje.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 8 m², gode solforhold.

Nåværende eier overtok leiligheten i 2016.

Leiligheten har sine opprinnelige flater og utstyr.

2-roms eierseksjon - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Boligblokk i betong-, mur-, stål- og trekonstruksjoner.
- * Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte masser.
- * Grunnmur i betong.
- * Elementdekker som etasjeskillere.
- * Yttervegger i bindingsverk med utvendig er forblendet med teglstein.
- * Vinduer og balkongdør, med isolerglass fra byggeåret.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Flatt tak som er tekket med papp/folie.
- * Fra stuen er det utgang til balkong på ca 8 m², trefliser på gulvet og rekkverk av frostet glass.
- * Prefabrikkerte trapper og malte vegger i felles trappeoppgang.
- * Heis i oppgangen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad i våtromskabin, med varmekabler i gulvet samt vannrør som er lagt rør-i-rør.

Badet ble bygget nytt i 2015. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen ved ferdigstilling av bygget/leiligheten og før utstedelse av ferdigattest.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Balansert avtrekksventilasjon.
- * Vannbåren gulvvarme og varmt forbruksvann, som er tilknyttet fellesanlegg.
- * Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badehimling.
- * Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som er fra byggeåret/2015.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

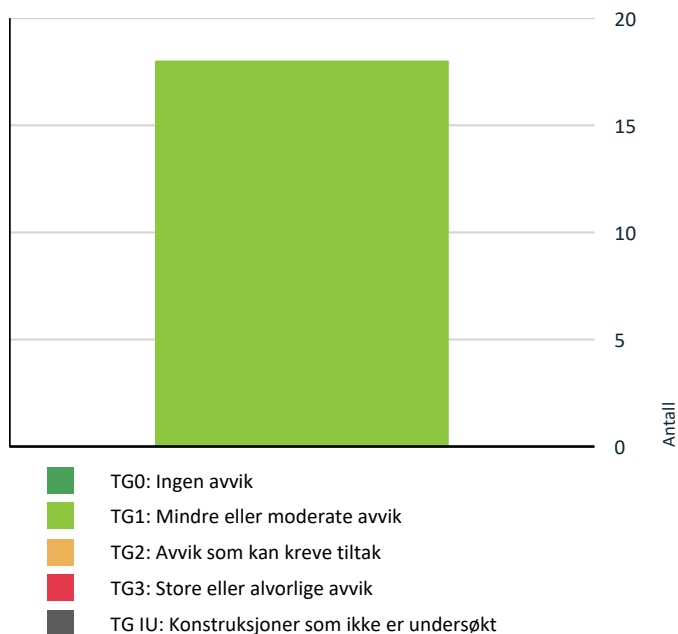
2-roms eierseksjon

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

Sammendrag av boligens tilstand

2-roms eierseksjon

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Takstingeniøren var alene på befaringen, og bod er ikke påvist og av den grunn ikke målt eller medtatt i BRA-e.

Eiere har ikke selv bodd i leiligheten, den har vært utleid.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

2-ROMS EIERSEKSJON

Byggeår

2015

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra byggeåret:

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

* Entredør med brann- og lydklassifisering.

* Balkongdør med isolerglass.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

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

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 8 m², noe sol- og værslitte trefliser på gulvet samt rekkverk av frostet glass.

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 126 cm - som tilfredstiller dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Lys og stikkontakt ved balkongen.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Gulv med parkett og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:

Vegger med malte flater og fliser.

Tilstandsrapport

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:

Himlinger med malte elementer og malte plater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av elementdekker.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessige negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue/kjøkken og soverommet.

* I stue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 7 mm.

* I soverommet ble det målt høydeavvik på 5 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeplass i entre/gang.

Garderobeskap i soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad i våtromskabin, med gulvvarme samt vannrør som er lagt rør-i-rør.

Badet ble bygget nytt i 2015. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen ved ferdigstillelse av bygget/leiligheten og før utstedelse av ferdigattest.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger er flislagte.
Himling av malte plater, med downlights.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme.

Det ble målt nivåforskjell på 35 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, servantskap, speil, veggmontert wc og 2 svingbar dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

7. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Badet er i flislagt våtromskabin fra byggeåret.
Det er gulvvarme.
Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført. Hulltaking kan unnlates dersom badet er i prefabrikkerte konstruksjoner, slik som gjeldene bad i flislagt våtromskabin.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad i våtromsbokser, fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning folierte fronter som er montert i åpen løsning mot stue/spisestue. Nedfelt kjøkkenbeslag i benkeplate av finér. Avtrekksvifte. Integreert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt nisje for kjøleskap.

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer er fra byggeåret/2015.
Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via byggets/leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badehimlingen.

Stoppekran i fordelerskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plastrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekksventilasjon.

Det er tilluft i oppholdsrom som soverom og stue, avtrekk fra bad og kjøkken.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle gulv og varmt forbruksvann, som er tilknyttet fellesanlegg.

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

* Downlights i bad. Lamper fungerer.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Fordelingskurser med jordfeilautomater.

Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som er fra byggeåret/2015.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten, datert 5.5.2016

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

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

Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten, datert 5.5.2016 - ligger i sikringskapet.

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

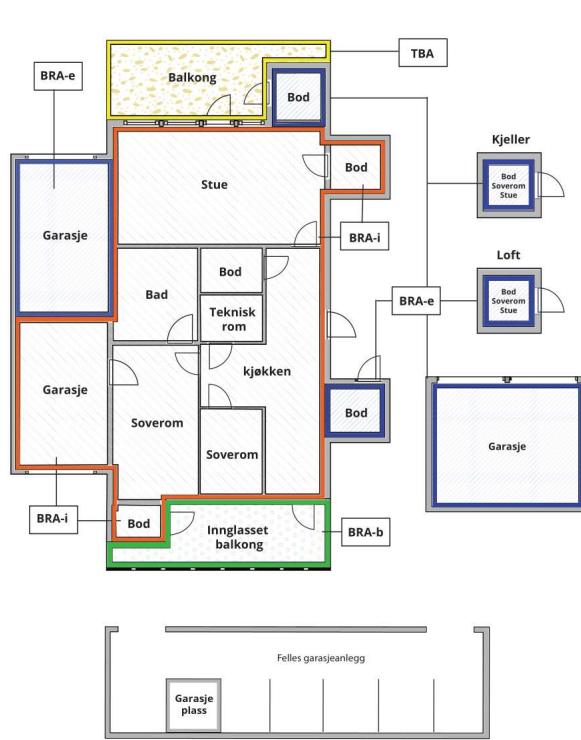
Hva er måleverdig areal?

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 målbart 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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Finn H. Bjørntvedt, fikk utlevert nøkler og var alene på befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	109		70	8294.2 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Fernanda Nissens gate 3 A

Hjemmelshaver

Zill-E-Huma Latif og Nadim Latif

Kommentar

Felles tomt for sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Lillo Nydalen	43 / 20617	USBL tlf: 22 98 38 00	918003576

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et nyere boligområde i et barnevennlig og populært område bestående av blokkbebyggelse i Nydal/Storo. Bygget ligger i stikkvei og balkongen er sydvendt vender mot kvartalstun/fellesområde. Gode solforhold og noe utsikt over nabobyggene. Det er kort vei til barnehager, skoler alle trinn og Storo-senteret med alle sine servicetilbud og forretninger samt offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Kort vei til tur- og rekreasjonsområder. Boligsameiet har 6 gjesteplasser i garasjekjeller og 3 gjesteplasser ute. Forøvrig gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø.
Pent opparbeidet fellesareal med bord, benker og lekeplass.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 2.682,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 1.401,-, felleskostnader lik fordeling med kr 355,-, akonto fjernvarme med kr 520,-, TV med kr 223,- og bredbånd med kr 183,- samt vanlige poster for boligsameier.

Bebyggelse

Sameiet Lillo Nydalen består av i alt 232 seksjoner, hvorav 5 er regulert for næring. Bygget/leiligheten ble ferdigstillet i 2015 og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 918 003 576 og USBL er forretningsfører for sameiet.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 6.11.2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikrig ASA	1442121			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten, datert 5.5.2016	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 6.11.2023	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

- 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 godkjenning 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 ren 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.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

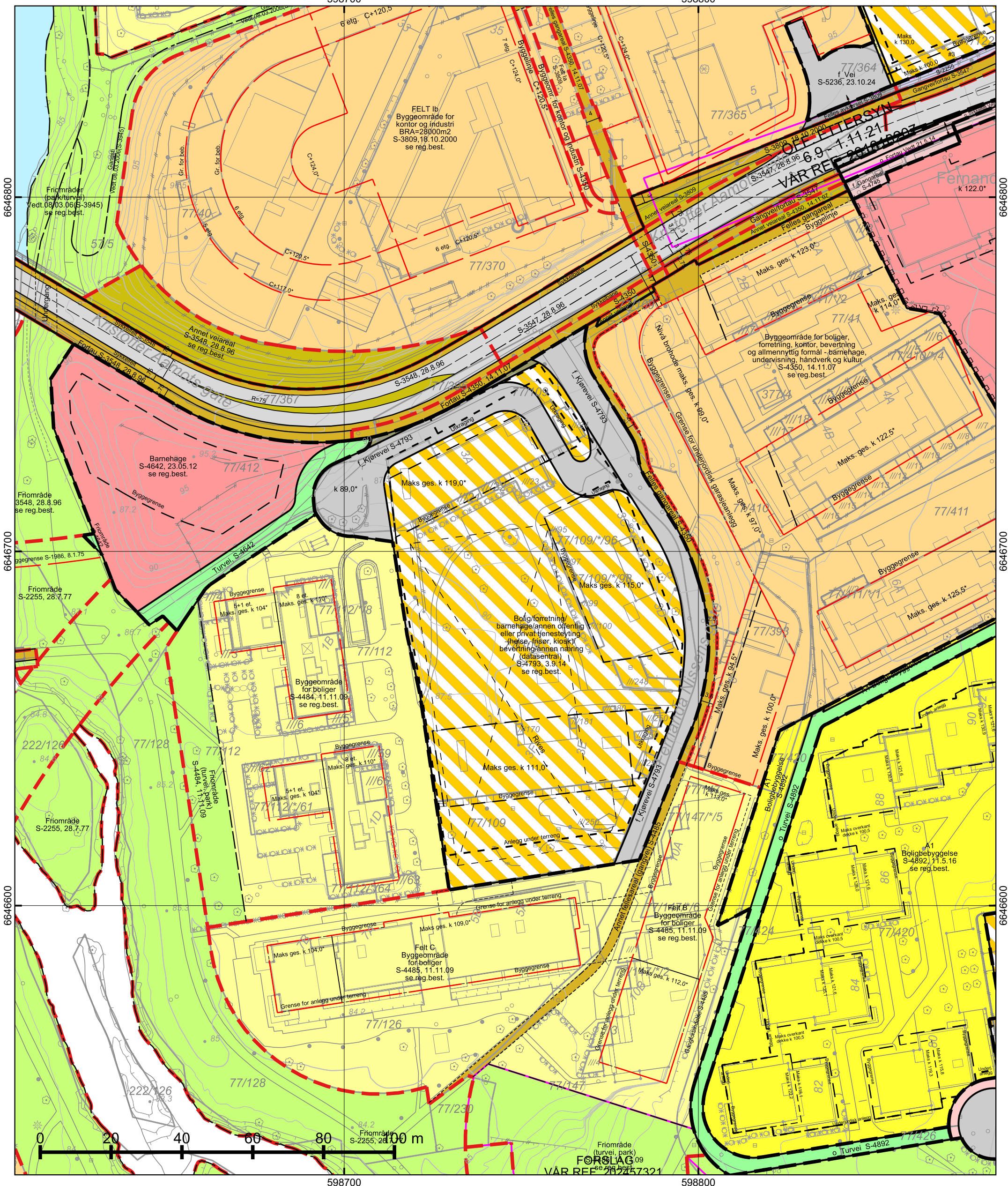
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO4976>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

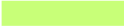

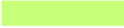




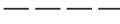

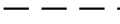

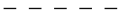





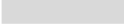





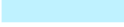














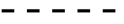
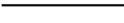
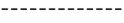







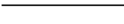







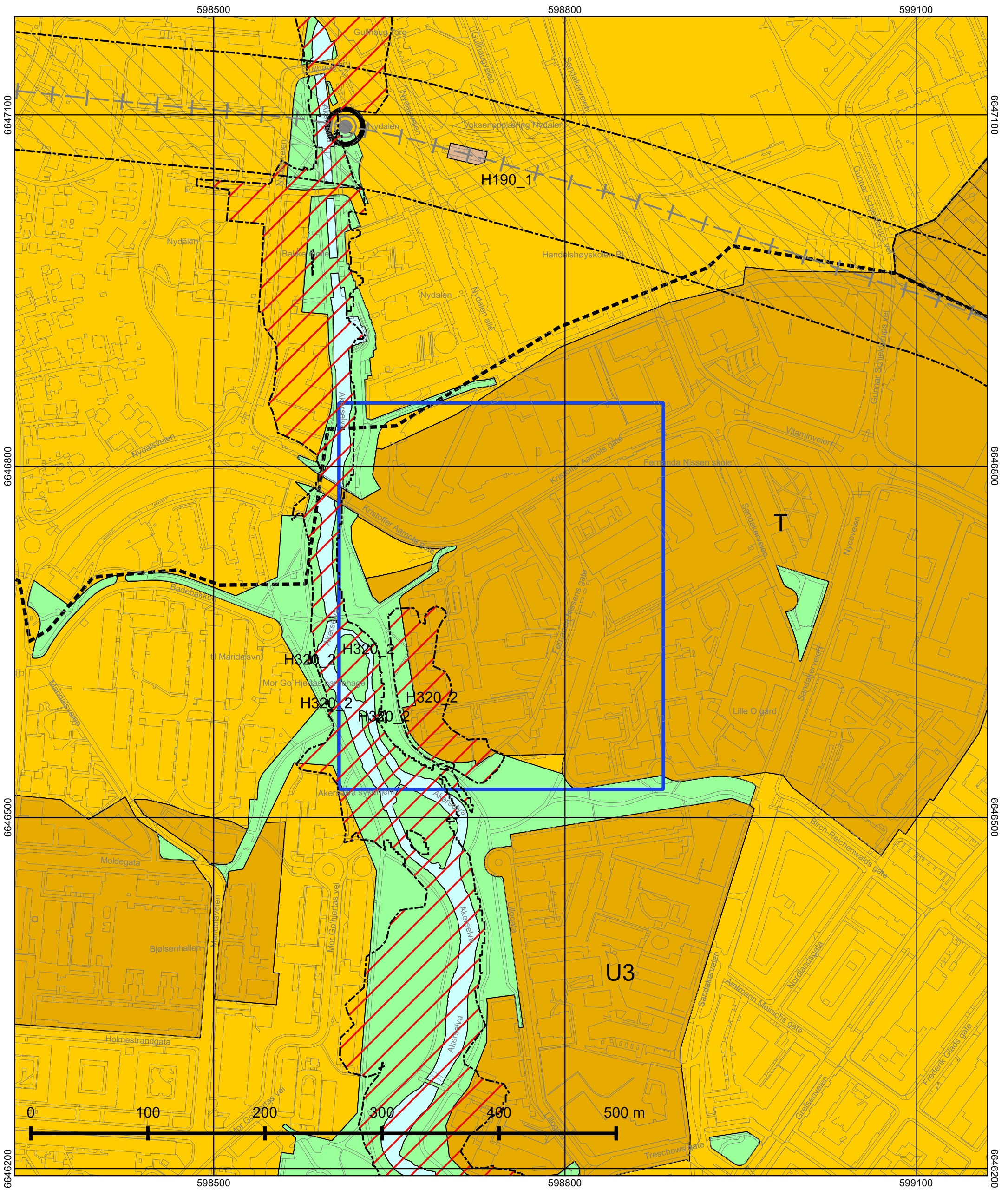
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 04.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 157155/ 86531919</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Fernanda Nissens gate 3</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 77/109</p>		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	73 - Felles gangareal		Regulert kjørefelt
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	142 - Forr./kontor/industri		Regulert støyskjerm
	149 - Offentlig/allmenntittig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Opheving av eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	452 - Lek/opphold/sport		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1161 - Barnehage		
	1162 - Undervisning		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3031 - Turveg		
	3040 - Friområde		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157155/86531919

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
FERNANDA NISSENS GATE 3A

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531919
9177121

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 109

Vi viser til bestilling av 20260504 for FERNANDA NISSENS GATE 3A.

GNR. 77 BNR. 109

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.12.1936.

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

10033 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 22 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

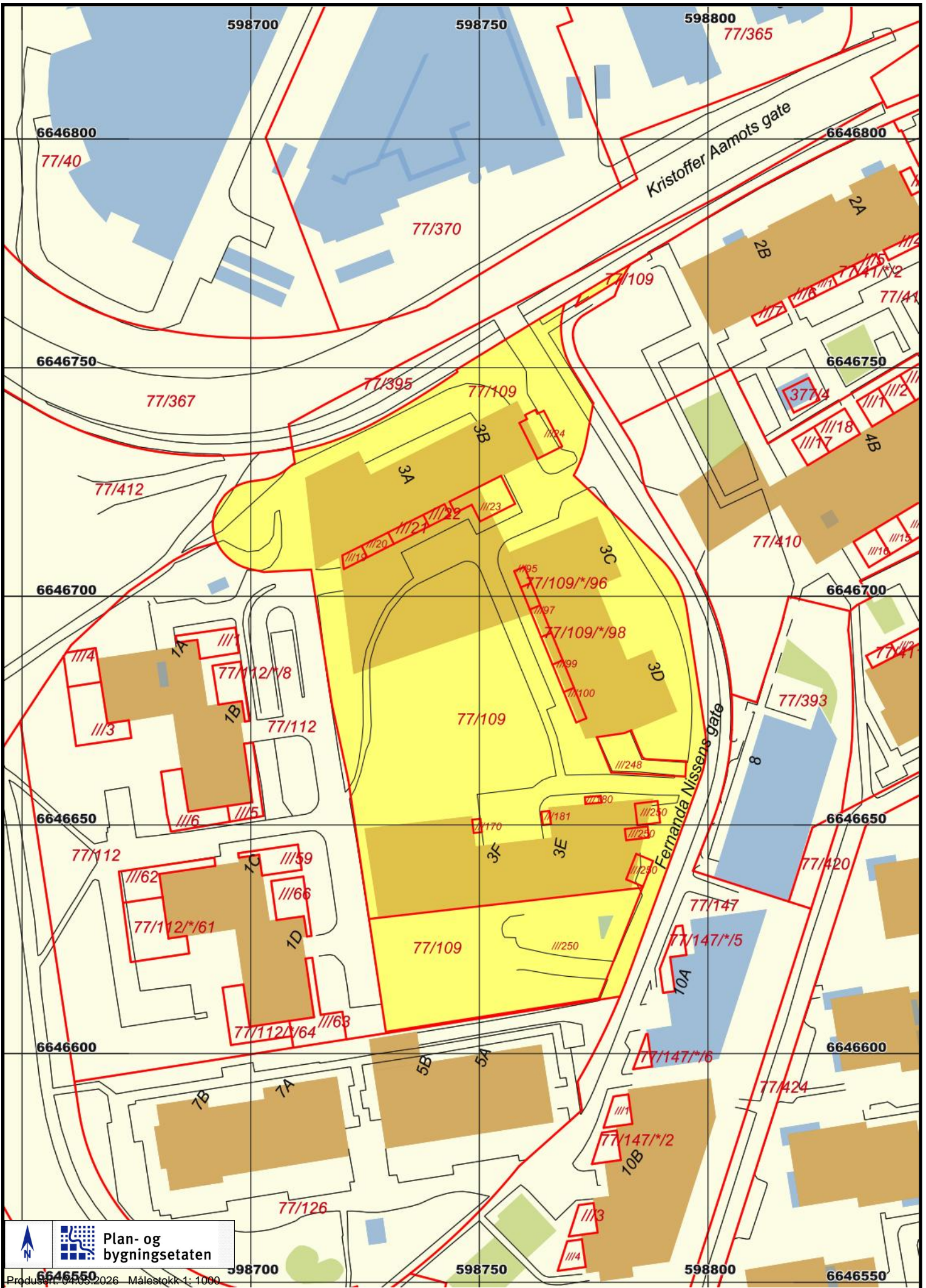


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:
Kari Linderud

Vår ref. (saksnr.):
201412149 - 209
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Kristin Agnethe Malvik

Dato: 06.11.2023

Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 3 A-D Eiendom: 77/109/0/0
Tiltakshaver: TICON NYDALEN AS Søker: 4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Fernanda Nissens gate 3 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker - bygg A og B, mottatt 03.08.2023

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201412149			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan - bygg A	A10-X01	10.11.2014	11/22
Plan 1. etasje - bygg A	A20-A10	10.11.2014	11/27
Plan 2. etasje - bygg A	A20-A20	10.11.2014	11/28
Plan 3. etasje - bygg A	A20-A30	10.11.2014	11/29
Plan 3. etasje alternativ utleieenhet - bygg A	A20-A31	10.11.2014	11/30
Plan 4. etasje - bygg A	A20-A40	10.11.2014	11/31
Plan 5. etasje - bygg A	A20-A50	10.11.2014	11/32
Plan 6. etasje - bygg A	A20-A60	10.11.2014	11/33
Plan 7. etasje - bygg A	A20-A70	10.11.2014	11/34
Plan 8. etasje - bygg A	A20-A80	10.11.2014	11/35
Plan 9. etasje - bygg A	A20-A90	10.11.2014	11/36
Plan 1. etasje - bygg B	A20-B10	10.11.2014	11/37
Plan 2. etasje - bygg B	A20-B20	10.11.2014	11/38

Plan 3. etasje - bygg B	A20-B30	10.11.2014	11/39
Plan 4. etasje - bygg B	A20-B40	10.11.2014	11/40
Plan 5. etasje - bygg B	A20-B50	10.11.2014	11/41
Plan 6. etasje - bygg B	A20-B60	10.11.2014	11/42
Plan 7. etasje - bygg B	A20-B70	10.11.2014	11/43
Plan 8. etasje - bygg B	A20-B80	10.11.2014	11/44
Takplan - bygg B	A20-B90	10.11.2014	11/45
Lengdesnitt A-A - bygg A	A40-AX01	10.11.2014	11/46
Tverrsnitt B-B og C-C - bygg A	A40-AX02	10.11.2014	11/47
Snitt D-D - bygg A	A40-AXX01	10.11.2014	11/48
Lengdesnitt F-F - bygg B	A40-BX01	10.11.2014	11/50
Fasader nord og vest - bygg B	A41-BX01	10.11.2014	11/53
Plan U1M	A20-XU1M	10.03.2015	44/6
Lengdesnitt E-E	A40-BX02	10.03.2015	44/7
Fasade syd og øst - Bygg B	A41-BX02	10.03.2015	44/8
Plan	A85-BU1M-01	19.05.2015	47/5
Situasjonsplan	A10-X01	10.11.2014	68/8
Snitt D-D	A40-XX01	20.08.2015	68/12
Tverrsnitt F-F	A40-BX01	20.08.2015	68/13
Utomhusplan		29.09.2015	72/4
Fasade innkjøring til P-kjeller	A41-AX03	23.09.2015	72/7
Plan 1. etasje detalj	A20-A01-02	20.04.2016	91/3
Plan underetasje 1	A20-XU1	10.06.2016	94/4
Plan underetasje 2	A20-XU2	10.06.2016	94/5
Bygg A Fasade Nord	A41-A01	02.11.2015	100/2
Bygg A Fasade Vest	A41-A02	16.11.2015	100/3
Bygg A Fasade Syd	A41-A03	09.08.2016	100/4
Bygg A Fasade Øst	A41-A04	09.08.2016	100/5
Utomhusplan - Oversikt	01 AO	11.06.2021	192/4

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 28.06.2023.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 10.09.2018.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

TICON NYDALEN AS, Parkveien 53B, 0256 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS

Oscars gate 20

0352 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201412149-84 Saksbeh: Simon Løvdal Dato: 10.12.2015
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: FERNANDA NISSENS GATE 3 Eiendom: 77/109/0/0
A-D

Tiltakshaver: TICON NYDALEN AS Adresse: Postboks 36 Skøyen, 0212 OSLO
Søker: 4B ARKITEKTER AS Adresse: Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV BYGGET - FERNANDA NISSENS GATE 3 A-D

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 07.12.2015. Søknaden gjelder brukstillatelse for datarom i kjeller. Øvrig del av bebyggelsen er under oppføring.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for:

Datarom i kjeller, jf. godkjente tegninger.

Det forutsettes at nødvendig gang og kjøreadkomst, samt annet areal som er nødvendig for å betjene datarommet, er tilfredsstillende sikret i den videre byggeprosessen. Adkomst mellom datarom og usikrede områder skal være fysisk avstengt.

Ferdigstillelse:

Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

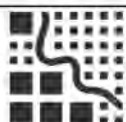
Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2015 av:

Simon Løvdal - Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:

TICON NYDALEN AS, Postboks 36 Skøyen, 0212 OSLO, es@attivo.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201412149-106
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Simon Løvdal

Dato: 07.10.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass: FERNANDA NISSENS GATE 3 A- Eiendom: 77/109/0/0
D

Tiltakshaver: TICON NYDALEN AS

Adresse: Parkveien 53B, 0256 OSLO

Søker: 4B ARKITEKTER AS

Adresse: Oscars gate 20, 0352 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse Fernanda Nissens gate 3 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligblokker med felles underjordisk garasje, mottatt 21.09.2016.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bolig- og næringsareal i bygg A med tilhørende del av parkeringskjeller, jf. markering på tegningsmaterialet vedlagt søknaden (se doknr. 103/ 5 og 7).

Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider omfatter:

- Ferdigstillelse av bygg B med tilhørende kjellerarealer
- Ferdigstillelse av utomhusarealer

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.04.2017.

Vilkår for brukstillatelsen

Brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon. Det forutsettes at det er gitt driftstillatelse for heis. Vi forutsetter videre at det før bygningen tas i bruk er:

- montert håndløpere og leilighetsdører, jf. redegjørelse i søknaden
- foretatt forsvarlig sikring av alle arealer som ikke er ferdigstilt

Vilkår i den videre prosessen

Før søknad om brukstillatelse for resterende bygg (bygg B) skal rekkefølgekrav være ivaretatt. Dette innebærer at felles avkjørsel og turvei skal være ferdig opparbeidet i henhold til kravet i



reguleringsplanens § 13. Turvei må være opparbeidet, samt godkjent og overtatt av Bymiljøetaten.

Før det gis brukstillatelse for resterende deler av bygget må det dokumenteres at krav til veiopparbeidelse er ivaretatt, jf. eget vedtak med krav om opparbeidelse av Kristoffer Aamots gate, alternativt at det er stilt sikkerhet i henhold til vilkår i vedtaket. Dersom veiopparbeidelsen ikke blir ferdigstilt før brukstillatelse, må tiltakshaver selv i god tid ta kontakt med Plan- og bygningsetaten for å avklare detaljer omkring sikkerhet og garanti for ferdigstilling.

Ferdigstilling

Dersom du ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at du ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.10.2016 av:

Simon Løvdal - Saksbehandler
Målfrid Nytnes - enhetsleder

Kopi til:
TICON NYDALEN AS, Parkveien 53B, 0256 OSLO, ged@attivo.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 08.02.2017
Arkivkode: 531

Deres ref.: Vår ref.: 201412149-120 Saksbeh.: Simon Løvdal
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: FERNANDA NISSENS GATE 3 A- Eiendom: 77/109/0/0
D
Tiltakshaver: TICON NYDALEN AS Adresse: Parkveien 53B, 0256 OSLO
Søker: 4B ARKITEKTER AS Adresse: Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Fernanda Nissens gt. 3 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligblokker, mottatt 20.01.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for Bygg B. Det er tidligere gitt brukstillatelse for bygg A samt datahall i kjeller under bygg B.

Gjenstående arbeider

- Opparbeidelse av Kristoffer Aamots gate, jf. veikrav i saken
- Ferdigstillelse av resterende utomhusarealer over felles garasjekjeller
- Mindre arbeider knyttet til felles avkjørsel (asfaltering, rekkverk og beplantning ved rundkjøring)

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2017.

Det er en forutsetning for tillatelsen at det er sikret tilfredsstillende rømningsveier og adkomstveier for rednings-/slokkemannskap i garasjekjeller i hele byggeperioden for bygg C, samt at det er etablert midlertidig avsperring eller sikring der utendørs murer mangler rekkverk/fallsikring.

Vilkår i den videre prosessen

Brukstillatelsen gis på vilkår om at det avholdes overtagelsesbefaring med Bymiljøetaten for del av offentlig turvei som inngår i rekkefølgekrav etter reguleringsplanens § 11. Overtagelsesbefaringen skal avholdes så snart været tillater, og senest innen 30.04.2017.

Forhold som skal være ivarettatt ved søknad om ferdigattest:

- Alt resterende arbeid skal være ferdigstilt



- Kristoffer Aamots gate skal være ferdig opparbeidet, godkjent og overtatt av kommunen, jf. vilkår i vedtak om veiopparbeidelse.
- Turveien skal være godkjent og overtatt av kommunen

Vilkårene for veiopparbeidelse og turvei gjelder tilsvarende ved søknad om brukstillatelse for bygg C, sak 2015111898.

Dokumentasjon som skal sendes inn ved søknad om ferdigattest:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Sluttrapport for avfallshåndtering, med vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker, må være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.
- Bekreftelse på at sluttdokumentasjon er mottatt Vann- og avløpsetaten

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling

Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.02.2017 av:

Simon Løvdal - saksbehandler

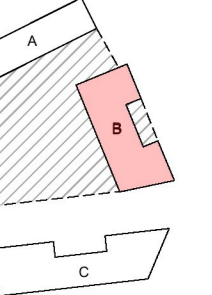
Inga Berge de Galvez - for enhetsleder Line Hellum Fomenko

Kopi til:

TICON NYDALEN AS, Parkveien 53B, 0256 OSLO, ged@attivo.no



Rev	Rettelser	Dato	Sign	Kont
-----	-----------	------	------	------

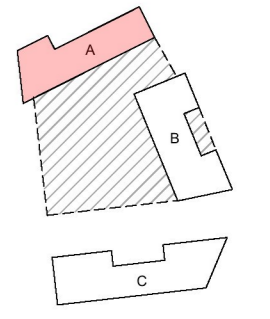


4B ARKITEKTER
 Oscars gate 20, 0352 Oslo
 tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Fernanda Nissens gate 3				DATE 10.11.2014
Bygg B				MALESTOKK 1:100 (A2)
Plan 7. Etasje				TEGN JK
				KONTR KL
TEGNINGSSTATUS RAMMESØKNAD	FAG ARK	SAK NR. 1310	TEGNINGSNUMMER A20-B70	REVISJON



01	Planert romsnavn	10.11.14	PKB	KL
Rev	Rettelser	Dato	Sign	Kontr



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

Fernanda Nissens gate 3				DATE 08.09.14
Bygg A				MALESTOKK 1:100 (A2)
Plan 7. Etasje				TEGN JK
				KONTR KL
TEGNINGSSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	1310	A20-A70	01