PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

FERNANDA NISSENS GATE 3D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

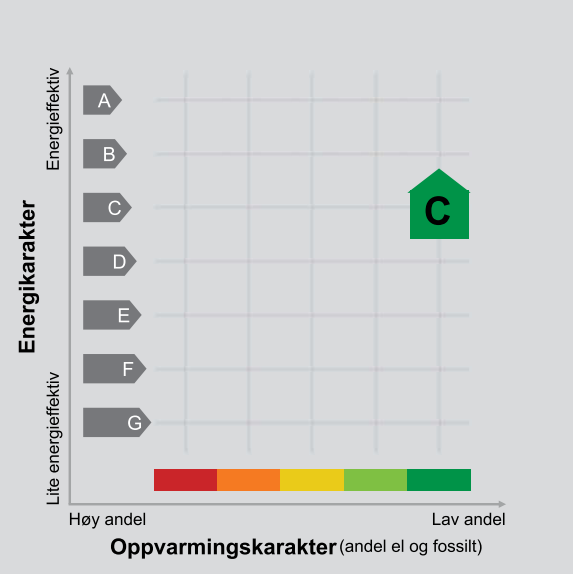
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

ENERGIATTEST

Adresse	Fernanda Nissens gate 3D
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	109
Seksjonsnummer	157
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300484672
Bruksenhetsnummer	H0703
Merkenummer	Energiattest-2025-119597
Dato	13.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligopplysninger:

Sameiet Lillo Nydalen	V³ r ref.:	1259/157	Fŋdselsdato eier: 15.04.1980
Fernanda Nissens gate 3 D	Type:	Boligsameie	Fŋdselsdato medeier: 18.01.1980
0484 OSLO	Eiere:	Heidi Cathrine Steinum, Martha Lindvik	
Organisasjonsnr: 918 003 576	Seksjonsnr:	157	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 793

Felleskostnader:	Fjernvarme Akonto	1 162
	Felleskostnader lik fordeling	329
	Felleskostnader	2 896
Tilleggsytelser:	TV	223
	Bredb³ nd	183

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ 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. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SŋRskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 098
Annen formue:	34 412	Utgifter:	0		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	157	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr:	77/109 - seksjon:157		
Bygningstype:	Hŋyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8294

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1442121

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0703

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strŋm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	4

Boligopplysninger:

Sameiet Lillo Nydalen	V³r ref.:	1259/157	Fødselsdato eier:	15.04.1980
Fernanda Nissens gate 3 D	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	18.01.1980
0484 OSLO	Eiere:	Heidi Cathrine Steinum, Martha Lindvik		
Organisasjonsnr: 918 003 576				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Oppr. antall rom: 4

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Sameiet Lillo Nydalen ligger i Oslo kommune og best³r av 227 boliger og 5 nØringsseksjoner.

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

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

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

I dette parkeringssameiet kan parkeringsplassene omsettes fritt.

Boligsameiet har 6 gjesteplasser i garasjekjeller og 3 gjesteplasser ute.

Sameiet har egen hjemmeside www.lillonydalen.no

Avregning fjernvarme avleses og beregnes av styret i en gang i ³ret (hver januar) for det foreg³ende ³ret 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 n³r 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 nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.



INNKALLING 2025

Sameiet Lillo Nydalen

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Lillo Nydalen

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården fra årsmøtet 2024

Bakgrunn

På sameiermøtet i 2024 ble følgende vedtak fattet:

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

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

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

Gjennomført arbeid

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

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

Status og veien videre

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

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

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

5.2 Oppfølging av vedtak om postkasseskilt fra årsmøtet 2024

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

5.3 Rekkverksglass på verandaen

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

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

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

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

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

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

5.4 Utbedring problemer med varmtvann

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

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

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

5.5 Maling av trapp-/oppganger

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

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

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

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

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

Styret foreslår følgende fremgangsmåte:

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

5.6 Revidering av vedtekter

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

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

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

Forslag til vedtak: Reviderte vedtekter vedtas.

5.7 Revidering av husordensregler

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

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

Forslag til vedtak: Husordensreglene vedtas.

5.8 Veilaget - Felles kontroll av parkeringsbestemmelsene

Sendt inn fra styret:

Orientering fra styret:

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

Endelig fordeling ble besluttet av jordskifteretten i 2021.

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

Det skal derfor velges leder og to styremedlemmer.

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

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

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Lillo Nydalen

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

Balanse 2024 Sameiet Lillo Nydalen

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

Balanse 2024 Sameiet Lillo Nydalen

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

Sted:_____ Dato:_____

Tor-Martin Bensnes Torbergsen
Styreleder

Svein J. Håpnes
Styremedlem

Farshid Ezligini
Styremedlem

Ngoc-Trang Thi Huynh
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

Avregningsperioden går fra 01.01.2024- 31.12.2024.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Tilskudd

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

Sameiet er forsikret gjennom Protector forsikring ASA med polisenummer 1442121.

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

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 10 - Andre honorarer

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

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

Note 11 - Andre kostnader

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

Note 12 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lillo Nydalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lillo Nydalen

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Lillo Nydalen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Lillo Nydalen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Sameiet Lillo Nydalen består av 227 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

Andre saker:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET LILLO NYDALEN

Endringslogg

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

I. Innledende bestemmelser

§ 1 Definisjoner

I disse vedtekter menes med:

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

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

§ 2 Formålet til sameiet

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

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

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

§ 3 Organisering av sameiet

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

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

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

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

§ 4 Generelle plikter

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

Kommentar: Ingen endringer.

II. Eierseksjonene og fellesarealer

§ 5 Rettigheter og plikter

§ 5.1Rettslig råderett

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

§ 5.2 Bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar: Ingen endring

$ 7. Fellesareal

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

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

Kommentar: Ingen endring

§ 8 Bygningsmessige arbeider mv.

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

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

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

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

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

Kommentar: Ingen endring

IV. Felleskostnader

§ 9 Felleskostnader

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

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

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

§ 9.1 Boligseksjonene

Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

§ 9.2 Næringsseksjonene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Vedlikeholdsplikter

§ 10 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av Seksjonen.

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

§ 12 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 13 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

Kommentar: Ingen endring i dette kapitelet.

VI Sameiermøtet

§ 14 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

§ 15 Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

§ 16 Ekstraordinært Sameiermøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

VII Styret

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

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

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

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

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

§ 23.1 Forsikring

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

Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

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

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

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

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

To styremedlemmer i fellesskap forplikter Sameiet og tegner dets navn.

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

VIII. Diverse

§ 25 Pliktig medlemskap i Veilaget Fernanda Nissens gate

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

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

Kommentar: Ingen endring

§ 26 Parkering

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

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

§ 27 Kameraovervåkning

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

Det skal tydelig informeres om kameraovervåkningen ved skilting ved inngangspartiene.

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

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

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

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

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

IX. Endringer av vedtekter

§ 28 Endringer i vedtektene

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

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

Kommentar: Ingen ending

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLO NYDALEN

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

§ 1 Eiendommen - formål

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

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 227 boligseksjoner (heretter benevnt som "**Boligseksjonene**") og 5 næringsseksjoner (heretter benevnt som "**Næringsseksjonene**"). Boligseksjonene og Næringsseksjonene omtales heretter enkeltvis som "**Seksjon**" eller "**Seksjonen**", og i fellesskap som ”**Seksjonene**”. Hver Seksjon utgjør en egen bruksenhet. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens (Seksjonens) størrelse.
De enkelte bruksenheter (Seksjon) består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. De deler av Eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal, er fellesarealer. Balkonger tilliggende en bruksenhet inngår i bruksenheten, men inngår ikke i sameiebrøken. Det samme gjelder terrasser på grunn som er tillagt seksjoner som tilleggsareal samt ute-, leke, parkerings- og veiareal som er tillagt de enkelte Næringsseksjonene som tilleggsareal.
Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin Seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i Seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. Eierseksjonsloven (ESL) § 31.
Ethvert salg eller bortleie av en Seksjon skal meldes skriftlig til Sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Den enkelte sameier må holde styret og forretningsfører orientert om gyldig e-postadresse.

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin Seksjon. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon og disse vedtekter. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter ESL § 20 og § 21.

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

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

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

§ 6 Bygningsmessige arbeider mv.
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, oppsetting av parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra Sameiets styre. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.
Oppsett av virksomhetsskilt for Næringsseksjonene i tilknytning til de enkelte Næringsseksjonene kan settes opp på bygningsfasade eller på fellesareal. Virksomhetsskilt som ønskes oppsatt skal forelegges for Sameiets styre til uttalelse før det settes opp. Virksomhetsskilt må ikke settes opp på en slik måte eller ha en utforming som medfører at det sjenerer andre seksjonshavere. Det pålegger den som ønsker satt opp virksomhetsskilt på forhånd å innhente nødvendig offentlig godkjennelse og fremlegge det for Sameiets styre før skilt settes opp.
Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.
Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader
7.1 Generelt
Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller arealer som den enkelte bruksenhet har enerett til å bruke (felleskostnader), fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet. Styret skal påse at alle felleskostnader i Sameiet blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.
For øvrig skal felleskostnadene fordeles mellom Seksjonene etter det system som er angitt i §§ 7.2 til 7.5 nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som innvendige overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, synlige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av synlige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til Sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
Sameieren skal holde Seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
Oppdager sameieren skade i Seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.
Ny eier av Seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i Seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.
Jf. ESL § 32 for sameiers vedlikeholdsplikt.

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten. Enerett til fellesareal kan vare i maksimalt 30 år. Jf. ESL § 25, avsnitt 5.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av Seksjonen.
Jf. ESL § 33 for nærmere beskrivelse av sameiets vedlikeholdsplikt.

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

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

§ 12 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fem medlemmer. Som styremedlemmer skal det fortrinnsvis velges to personer som representant fra hvert bygg i Sameiet, med mindre dette ikke er mulig på grunn av manglende kandidater. Dersom det ikke lar seg gjøre å velge to personer fra hvert bygg i Sameiet, skal resterende styremedlemmer velges av sameiermøtet på fritt grunnlag. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.
Forutsatt kriteriene over, anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.
Styret er vedtaksført når mer enn 1/2 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
To styremedlemmer i fellesskap forplikter Sameiet og tegner dets navn.

§ 13 Årsmøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes elektronisk til de sameiere som er registrert med e-postadresse hos styret/forretningsfører.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig

oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.
Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 Årsmøtets vedtak
Ved avstemming har hver Seksjon én stemme.
Med mindre annet følger av vedtektene eller eierseksjonsloven, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
· Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
· Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
· Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert Seksjon i Sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
· Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
· Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller fra næringsformål til annet formål.
· Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltaket medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige, jf. ESL § 50.

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

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen.
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

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

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

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

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

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

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

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

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

ooOoo



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET LILLO NYDALEN

Revidert på ordinært årsmøte 25.03.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Videre krever styret godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tor-Martin Bensnes Torbergsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 375.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården fra årsmøtet 2024

Bakgrunn

På sameiermøtet i 2024 ble følgende vedtak fattet:

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

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

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

Gjennomført arbeid

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

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

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

Status og veien videre

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.2 Oppfølging av vedtak om postkasseskilt fra årsmøtet 2024

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

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

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

Vedtak:
Sak tas til orientering.

5.3 Rekkverksglass på verandaen

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.4 Utbedring problemer med varmtvann

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.5 Maling av trapp-/oppganger

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

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt opp som motforslag og vedtatt.

5.6 Revidering av vedtekter

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

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

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

Vedtak:

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

5.7 Revidering av husordensregler

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

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

Vedtak:

Husordensreglene vedtas.

5.8 Veilaget - Felles kontroll av parkeringsbestemmelsene

Sendt inn fra styret:

Orientering fra styret:

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

Endelig fordeling ble besluttet av jordskifteretten i 2021.

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

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

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

Vedtak:

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

Vedtak:

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

Protokoll for Sameiet Lillo Nydalen

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Lillo Nydalen

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Lillo Nydalen

Høringsperiode:
Mandag 06.05.2024 kl. 10:00 til tirsdag 07.05.2024 kl. 10.00.

Stemmeperiode:
Tirsdag 07.05.2024 kl. 12.05 til onsdag 08.05.2024 kl. 13:00

Sted: Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no

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 Valg av ny styreleder

3 Valg av styremedlem

Utkast

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Valg av ny styreleder

På årsmøtet 12. mars 2024 ble det valgt et nytt styre for sameiet, hvor Madeleine Torkveen Skjølås ble valgt til styreleder. Dessverre har Madeleine Torkveen Skjølås meddelt at hun har fått kreft og skal gjennom en tidkrevende og tøff behandling. Dette betyr at hun dessverre har måttet trekke seg fra vervet med umiddelbar virkning.

Forslag til vedtak: Tor-Martin Torbergsen velges som styreleder for 1 år.

3. Valg av styremedlem

Styret ønsker å få et fulltallig antall styremedlemmer i henhold til vedtektene:

Forslag til vedtak: Farshid Ezligini velges som styremedlem for 1 år

Utkast

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Lillo Nydalen mandag 06.05.2024 kl. 10:00 -Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no.

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 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: 24
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 24

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av ny styreleder

På årsmøtet 12. mars 2024 ble det valgt et nytt styre for sameiet, hvor Madeleine Torkveen Skjølås ble valgt til styreleder. Dessverre har Madeleine Torkveen Skjølås meddelt at hun har fått kreft og skal gjennom en tidkrevende og tøff behandling. Dette betyr at hun dessverre har måttet trekke seg fra vervet med umiddelbar virkning.

Vedtak:
Tor-Martin Torbergsen ble valgt som styreleder for ett år.

2. Valg av styremedlem

Styret ønsker å få et fulltallig antall styremedlemmer i henhold til vedtektene.

Vedtak:
Farshid Ezligini ble valgt som styremedlem for ett år.

Signatur møteleder: Rune Fredriksen /s/
Signatur protokollvitne: Tor-Martin Torbergsen /s/



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET LILLO NYDALEN

Endringslogg

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

I. Innledende bestemmelser

§ 1 Definisjoner

I disse vedtekter menes med:

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

§ 2 Formålet til sameiet

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

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

§ 3 Organisering av sameiet

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

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

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

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

II. Eierseksjonene og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$ 7. Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte Sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

IV. Felleskostnader

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

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

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

§ 9.1 Boligseksjonene
Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Vedlikeholdsplikter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av Seksjonen.

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

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

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

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

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

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

VI Sameiermøtet

§ 14 Sameiermøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

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

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

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

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

VII Styret

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

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

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

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

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

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

Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

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

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

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

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

To styremedlemmer i fellesskap forplikter Sameiet og tegner dets navn.

VIII. Diverse

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

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

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

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

Det skal tydelig informeres om kameraovervåkningen ved skilting ved inngangspartiene.

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

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

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

IX. Endringer av vedtekter

§ 28 Endringer i vedtektene

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

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



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET LILLO NYDALEN

Revidert på ordinært årsmøte 25.03.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Videre krever styret godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Parkeringssameiet Lillo Nydalen	V³r ref.:	1269/34	Fødselsdato eier:	15.04.1980
Fernanda Nissens gate 3	Type:	Parkeringssameie	Fødselsdato medeier:	18.01.1980
0484 OSLO	Eiere:	Heidi Cathrine Steinum, Martha Lindvik		
Organisasjonsnr: 918 325 352	Seksjonsnr:			

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 610

Felleskostnader:	Renter l³n infrastr. ladest.	14
	Avdrag l³n infrastr. ladest.	43
Tilleggsytelser:	Felleskostnad garasje	353
	A konto strøm	200

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 l³n 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 l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	2 307	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:	141 014,02	Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12137956037, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 06.05.2025: 7.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 06.05.2025: 133 836

Andel av saldo: 2 308

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.03.2029)

Flytende rente

Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net.

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	77/109		
Bygningstype:	Garasje		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8294

Boligopplysninger:

Parkeringssameiet Lillo Nydalen	V³ r ref.:	1269/34	Fŋdselsdato eier:	15.04.1980
Fernanda Nissens gate 3	Type:	Parkeringssameie	Fŋdselsdato medeier:	18.01.1980
0484 OSLO	Eiere:	Heidi Cathrine Steinum, Martha Lindvik		
Organisasjonsnr: 918 325 352				

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1442121.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strŋm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	Parkering

Fasiliteter:

Enhetsnr tilsvarer parkeringsplassnummer

Parkeringssameiet er et tingsrettslig (ideelt) sameie som best³ r av samtlige eiere som eier en ideell andel i nŊringsseksjonen gnr. 77 bnr. 109 snr. 249 i Oslo kommune, og hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del men hvor det til hver sameieandel er knyttet en eksklusiv og varig bruksrett til ¶n bestemt parkeringsplass. Parkeringsplassene er ikke seksjonert.

Det betales et a konto-belŋp pr. mnd. for strŋm til elbil lader. Avleses og avregnes etter forbruk en gang pr. ³ r. Ved eierskifte er selger (eller kjŋper) selv ansvarlige for ³ kontakte sameiets styre parkeringlillonydalen@mittusbl.no og be om bilde av strŋmm³ leren ved overtakelse. Styret foretar kun 1 ³ rlig avregning som sendes til eier registrert p³ avregningstidpunktet, som selv m³ gjŋre opp med tidligere eier. Styret tar kun bilde av strŋmm³ ler underveis i ³ ret ved forespŋrsel.

Det p³ lŋper et eierskiftegebyr for parkeirngsplasser ved eierskifte.

Boligsameiet disponerer 6 gjesteplasser i garasjen (og 3 uteplasser). Hver leilighet tildeles 2 gjesteparkeringskort som m³ benyttes. Henvendelse styret i boligsameiet.

Tilgang til garasje med brikke eller mobiltelefon. Hver p-plass kan ha registrert inntil tre mobilnr. Henvendelse styret.

Garasje egen seksjon/enhet: Det vil p³ lŋpe et eget eierskiftegebyr for parkering/bod/etc som er registrert som egen seksjon/enhet.

Parkeringssameiet er forsikret gjenom Sameiet Lillo Nydalen sin forsikring hos Protector pr 28.10.21

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.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

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

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

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

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** 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.

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

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

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

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

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** 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.

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Parkeringssameiet Lillo Nydalen

Tirsdag 25.03.2025 kl. 20:01
Oslo Voksenopplæring Nydalen, Nydalsveien 38

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. 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 Parkeringssameiet Lillo Nydalen

Tid og sted: Tirsdag 25.03.2025 kl. 20:00 - 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 Frequent Vs infrequent cycle users
- 5.2 Vurdering av epoxybelegg i parkeringsgarasjen
- 5.3 Revidering av vedtekter
- 5.4 Revidering av Husordensreglene

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. 60.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Frequent Vs infrequent cycle users

There are some small cycle parking stations around the garage. However they seem to have been used up by people who've just parked their cycles and forgotten about them (tires have no air pressure). It would be nice if infrequent cycle users would park their cycles in the larger cycle parking so that the ones who use their cycle every day get to use a parking close to their home (instead of having to walk all the way to the garage entrance).

Forslag til vedtak: Having said this, I don't think one can regulate this through a rule, but it could be nice to have some regular reminders via email or to have a sign put up recommending (not mandating) certain behaviour for the good of the community.

Styrets innstilling: Styret er enig med forslagsstiller om at det er vanskelig å lage en god regel på dette, og enda vanskeligere å følge opp.

Styret forslår at det gjennomføres opprydding av sykler på vårdugnaden. Beboiere blir da bedt om å merke sine sykler i forkant, og sykler uten eier blir fjernet.

5.2 Vurdering av epoxybelegg i parkeringsgarasjen

Parkeringsgarasjen i opplever utfordringer med overflatevann, spesielt i perioder med nedbør og snøsmelting. Vann som dras inn av biler, kombinert med lave temperaturer, fører til at vann blir liggende og trekker ned i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til korrosjon og skader på betongunderlaget.

Styret er bekymret for den langsiktige tilstanden til garasjegulvet og ønsker å undersøke muligheten for å legge et epoxybelegg. Epoxy er et slitesterkt og vanntett

materiale som kan beskytte betongen mot fuktighet og korrosjon.

Et epoxybelegg vil ha flere fordeler:

- **Beskyttelse:** Det vil hindre at vann trekker ned i betongen og forårsaker skader.
- **Slitesterkt:** Det vil tåle høy belastning og være motstandsdyktig mot kjemikalier og slitasje.
- **Enkelt renhold:** Det vil gi en glatt og lett rengjørbar overflate.
- **Økt levetid:** Det vil bidra til å forlenge levetiden til garasjegulvet.

Styret er klar over at et slikt prosjekt vil medføre kostnader. Derfor ønsker styret å innhente priser fra ulike leverandører for å få et nøyaktig kostnadsoverslag.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at sameiermøtet gir styret fullmakt til å:

Innhente priser fra ulike leverandører for legging av epoxybelegg i parkeringsgarasjen.
Utarbeide et detaljert kostnadsoverslag for prosjektet.
Presentere kostnadsoverslaget og en anbefaling til sameierne på et ekstraordinært sameiermøte.

5.3 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.

Styret foreslår blandt annet nye reguleringer på salg av andeler i sameiet, samt begrensninger på hvor mange andeler en eier kan anskaffe.

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

Midlertidig bestemmelse om salg av pakeringsplasser fra utbygger er nå fjernet, da den ikke lengre har relevans.

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.

5.4 Revidering av Husordensreglene

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.

Særlig var henvisningen til Q-park ikke lengre relevant.

Forslag til vedtak: Husordensreglene vedtas.

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. Håpnes (valgt for 2 år - ikke på valg)

Svein J. Håpnes har flyttet fra sameiet, og ber om å bli fritatt fra styreforpliktelsene. Styret innstiller på å etterkomme hans ønske.

Det skal derfor velges styreleder og to styremedlemmer.

6.1 Valg av leder

Tor-Martin Bensnes Torbergsen ble valg for ett år i 2024.
Tor-Martin ber om gjenvalg.

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Farshid Ezligini ble valgt for ett år i 2024.
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 styremedlem for en periode på 2 år.

Julie Marie Winger Eriksen velges som styremedlem for en periode på 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**376 179**	**288 211**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	153 390	114 066
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-27 306	-26 098
B. Endring arbeidskapital	**126 084**	**87 968**
C. Arbeidskapital	**502 263**	**376 179**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	868 174	735 059
Kortsiktiggjeld	-365 911	-358 880
C Arbeidskapital	**502 263**	**376 179**

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

Resultatregnskap 2024 Parkeringssameiet Lillo Nydalen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	702 798	654 864	697 003	700 279
Sum leieinntekt		**702 798**	**654 864**	**697 003**	**700 279**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	36 000	36 000	36 000	0
Sum annen inntekt		**36 000**	**36 000**	**36 000**	**0**
Sum inntekt		**738 798**	**690 864**	**733 003**	**700 279**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	8 460	8 500	8 460
Styrehonorar	3	60 000	60 000	60 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		115 247	136 562	204 600	180 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	349 795	328 118	343 340	354 600
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	646	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	1 138	0	15 000	0
Revisjonshonorar		9 126	8 716	8 560	8 800
Forretningsførerhonorar		30 547	28 982	30 566	31 750
Andre honorar	7	10 896	4 268	3 000	10 000
Kontorkostnad		2 625	500	1 000	2 500
Andre kostnader	8	4 611	3 078	1 000	4 300
Sum kostnad		**593 090**	**578 682**	**675 566**	**660 410**
Driftsresultat		**145 708**	**112 182**	**57 437**	**39 869**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 556	13 839	0	0
Rentekostnad		11 874	11 955	10 898	9 566
Netto finansposter		**-7 682**	**-1 884**	**10 898**	**9 566**
Årsresultat		**153 390**	**114 066**	**46 539**	**30 303**
Overført sameiekapital		153 390	114 066	0	0
SUM OVERFØRINGER		**153 390**	**114 066**	**0**	**0**

Balanse 2024 Parkeringssameiet Lillo Nydalen

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10
Kostnader til avregning		205 021	203 306
Andre kortsiktige fordringer		41 242	4 129
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		621 911	527 614
Sum omløpsmidler		**868 174**	**735 059**
SUM EIENDELER		**868 174**	**735 059**

Balanse 2024 Parkeringssameiet Lillo Nydalen

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		361 249	207 860
Sum opptjent egenkapital		**361 249**	**207 860**
Sum egenkapital	**9**	**361 249**	**207 860**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	141 014	168 320
Sum langsiktig gjeld		**141 014**	**168 320**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 659	23 702
Leverandørgjeld		65 567	42 280
Påløpne renter		57	98
A konto til avregning		301 000	292 800
Annen kortsiktig gjeld		-2 372	0
Sum kortsiktig gjeld		**365 911**	**358 880**
Sum gjeld		**506 925**	**527 200**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**868 174**	**735 059**

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.
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.

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

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

Sameiet består av 154 parkeringsplasser.
Sameiet er oppført på gnr.77 b.nr 109, s.nr 249 i Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i Protector forsikring med polisenr. 1442121-2.1

Målingsbaserte utgifter.

Sameiet avregner elbilstrøm, 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 sameiet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3608 MC- leie	10 042	7 150
3609 Leie parkering	653 664	609 840
3650 Innkrevde felleskostn. renter	11 368	11 484
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	27 724	26 390
Sum	**702 798**	**654 864**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	36 000	36 000
Sum	**36 000**	**36 000**

Konto 3990 gjelder utleie av gjesteparkeringsplasser

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	60 000
Sum	**68 460**	**68 460**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	32 811	62 858
6390 Felleskostnader til sameiet	316 983	265 260
Sum	**349 795**	**328 118**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens e-post	646	0
Sum	**646**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	1 138	0
Sum	**1 138**	**0**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 896	4 268
Sum	**10 896**	**4 268**

Konto 6714 gjelder avregning elbil for 2022 og 2023 og bistand årsmøte.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 159	1 144
7773 Omkostninger innkreving	3 452	1 902
7792 Øredifferanse	0	4
7795 Husleietap	0	28
Sum	**4 611**	**3 078**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	207 860	153 389	361 249
Sum opptjent egenkapital	**207 860**	**153 389**	**361 249**
Sum egenkapital	**207 860**	**153 389**	**361 249**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	lån infrastruktur ladestasjoner
Lånenummer:	**12137956037**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.35 %
Beregnet innfridd:	30.03.2029
Opprinnelig lånebeløp:	290 000
Lånesaldo 01.01:	168 320
Avdrag i perioden:	27 306
Lånesaldo 31.12:	**141 014**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137956037	58	2 431	140 998

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Parkeringssameiet Lillo Nydalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Parkeringssameiet Lillo Nydalen

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Parkeringssameiet Lillo Nydalen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: EPPPH-COKW3-70420-3D8C7-DQSUC-VXM52

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EPPPH-COKW3-70420-3D8C7-DQSUC-VXM52

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
2025-03-05 13:41:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EPPPH-COKW3-70420-3D8C7-DQSUC-VXM52

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Parkeringssameiet 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 Parkeringssameiet Lillo Nydalen består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Parkeringssameiet 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. Parkeringssameiet Lillo Nydalen ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 918325352

Parkeringssameiet Lillo Nydalen består av ingen boliger og 154 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Parkeringssameiet 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.

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

Styret har gjennomført kontroll av el-anlegg av hele bygget iht. forskrifter, og det ble på høsten gjennomført en brannsikkerhetsrunde av bod- og garasjeanlegget.

Styrets arbeid

Basert på sak på årsmøtet i 2023 har styret undersøkt muligheten for bedre strømtilgang for lading av elbiler i garasjeanlegget. Slik anlegget står nå er det maksimal effekt ift. strømleveringen anlegget i garasjen er dimensjonert for. Skal effekten økes må tilføringskabler ol. oppgraderes, i tillegg til at strømleverandør må ha tilgjengelighet på kraft. Dette er relativt kostbart, og styret har ikke tatt denne saken videre.

På bakgrunn av enkelte klager på tilgang til lading har styret jobbet med AS Elektrisk som har installert nåværende anlegg som består av 3 kretser. Vi har endret fleksibiliteten i systemet slik at det nå er større mulighet for ladere på f.eks. krets 2 for å få tilgang til krets 3 hvis det er få brukere på denne kretsen. Etter gjennomføring av denne endringen

ca. 1. mai har ikke styret mottatt nye klager.

Dog øker antallet elbiler i garasjen og enkelte vil derfor fortsatt oppleve at man settes 'i kø' inntil biler foran i ladekøen er ferdige. Derfor vil anlegget måtte oppgraderes på sikt.

Styret har iverksatt oppgradering av GSM styringen av porten, slik at vi nå håper at løsningen er mer stabil. I tillegg har det vært et par hendelser som har ført til nødvendige reparasjoner av selve porten. Vår- og høstvask er gjennomført som vanlig.

Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i garasjeanlegget for 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

VEDTEKTER
FOR
PARKERINGSSAMEIET LILLO NYDALEN

Vedtatt på sameiermøte den 03.10.2016

§ 1
Navn og formål

Sameiets navn er Parkeringssameiet Lillo Nydalen ("**Parkeringssameiet**").

Parkeringssameiets formål er å eie og forvalte parkeringsplasser beliggende i en næringsseksjon og som inngår i et større eierseksjonssameie, Sameiet Lillo Nydalen, til beste for sameierne i Parkeringssameiet.

§ 2
Hva Parkeringssameiet omfatter

Parkeringssameiet er et tingsrettslig (ideelt) sameie som består av samtlige eiere som eier en ideell andel i næringsseksjonen gnr. 77 bnr. 109 snr. 249 i Oslo kommune (heretter benevnt som "**Parkeringsseksjonen**"), og hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Parkeringsseksjonen, men hvor det til hver sameieandel er knyttet en eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt parkeringsplass.

Parkeringsseksjonen omfatter 154 parkeringsplasser beliggende i Parkeringsseksjonen i prosjektet Lillo Nydalen, se vedlagte plantegning med nummering av parkeringsplassene (**Bilag 1**).

Ved fordeling av felleskostnader, beregning av flertall ved stemmegivning i årsmøtet m.m. har hver parkeringsplass en andel på 1/154, dvs. at telleren er én per parkeringsplass og nevneren er lik det samlede antall parkeringsplasser i Parkeringsseksjonen.

Rådighet og bruk, drift/vedlikehold mv. av Parkeringsseksjonen og de enkelte parkeringsplasser reguleres i sin helhet av disse vedtekter.

§ 3
Rett til bruk

Den enkelte sameier i Parkeringssameiet har enerett til bruk av sin tildelte parkeringsplass og har rett til å nytte Parkeringssameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Bruken av parkeringsplassen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Første gangs tildeling av parkeringsplass foretas av selger/utbygger og deretter av styret i Parkeringssameiet. Styret skal føre en parkeringsliste over eierne og de tildelte parkeringsplassene til enhver tid. Denne listen skal gjelde som vedlegg til disse vedtektene (**Bilag 2**).

Parkeringsplassen kan bare nyttes til oppstillingsplass for bil innen for rammen av disse vedtektene.

All ferdsel i og bruk av Parkeringsseksjonen og i garasjeanlegget for øvrig, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel og bruk ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Parkeringsseksjonen, unntatt utleie av parkeringsplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Parkeringsseksjonen.

Med mindre det fremgår særskilt av disse vedtektene, kan det ikke fattes vedtak i Parkeringssameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at samtlige berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

§ 4

2. RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte sameier som en eier over sin sameierandel i Parkeringsseksjonen og kan fritt overdra, pantsette og på annen måte disponere over sameieandelen. Med de samme begrensninger kan sameieren leie ut den parkeringsplass som sameieren disponerer/er tildelt.

Sameier med rettigheter til parkeringsplasser i Parkeringsseksjonen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer parkeringsplassen for oppfyllelse av forpliktelsene etter disse vedtektene.

Enhver rettslig disponering av parkeringsplassen og sameieandelen skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til sameiets styre med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Parkeringssameiet før den er godkjent av styret i Parkeringssameiet (**"Parkeringsstyret"**), med mindre disposisjonen gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel sammen med tilknyttet eierseksjon i Sameiet Lillo Nydalen.

Ved overdragelse av sameieandel i Parkeringssameiet plikter eieren å varsle Parkeringsstyret skriftlig. Eieren skal opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier overtar parkeringsplassen. Eieren er forpliktet til å dekke sin andel av forpliktelsene overfor Parkeringssameiet frem til overdragelsestidspunktet.

Ved overdragelse hefter den nye eier sammen med den tidligere eier for den tidligere eierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

Parkeringsseksjonen har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet Lillo Nydalen, eller annen fastboende person i seksjonseiers seksjon i Sameiet Lillo Nydalen, som har kjøpt parkeringsplass og som har en funksjonshemming som tilsier behov for en HC-plass. Det påhviler Parkeringsstyret å påse at HC-plassene gjøres tilgjengelig for dem som har kjøpt parkeringsplass og som dokumenterer behov for slik plass. Parkeringsstyret kan i overenstemmelse med dette ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming, og de eiere det gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass i Parkeringsseksjonen og uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon.

Parkeringstyret kan også, når andre særlige og tungtveiende grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringslisten (som gjelder som **Bilag 2**). Parkeringsstyret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den aktuelle sameieren disponerer.

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

§ 5

3. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Parkeringssameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

1) Parkeringsstyrets årsberetning
2) Parkeringsstyrets regnskap for foregående kalenderår
3) Valg av styre

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

§ 6
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 7
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere i Parkeringssameiet eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 13,
3) endring av denne bestemmelsen.

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

§ 8
Styret

Parkeringssameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

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

Parkeringsstyret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Parkeringsstyret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltingen av Parkeringssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styreleder i Parkeringsstyret, eller den styret utpeker, skal også representere Parkeringssameiet utad og i alle sameiermøter og eventuelle styremøter som gjelder Sameiet Lillo Nydalen.

Parkeringsstyret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

§ 9
Styrets adgang til å forplikte Parkeringssameiet

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Parkeringssameiet og tegner dets navn.

§ 10
Ordensregler

Parkeringssameiets Parkeringsstyre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 11

Vedlikehold

Parkeringssameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele Parkeringssameiets eiendom.

Parkeringsstyret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 12
Vedlikeholdskostnader

Kostnader med Parkeringsseksjonen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring
b. kostnader til indre og vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. garasjeport
h. GSM-key
i. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. oppmerking av p-plasser
k. Parkeringssameiets andel av felleskostnader i Sameiet Lillo Nydalen

Plikt til kostnadsdekning iht. punkter over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av sameieandel i Parkeringssameiet.

§ 13
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller Parkeringsstyret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 14
Ansvar utad

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

§ 15
Forsikring

Parkeringsseksjonen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Parkeringsstyret skal sikre at Parkeringsseksjonen er omfattet av forsikringen som tegnes av Sameiet Lillo Nydalen.

§ 16
Sameieloven

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

§ 17
Midlertidige bestemmelser

Utbyggingen av Selgers eiendom gnr. 77 bnr. 109 i Oslo kommune er planlagt gjennomført i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er innforstått med at det er aktuelt å utvide Parkeringssameiet slik at Parkeringssameiet vil omfatte flere parkeringsplasser enn ved tidspunktet for vedtakelse av disse vedtektene.

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

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger, Ticon Nydalen AS. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele det underjordiske garasjeanlegget for prosjektet Lillo Nydalen er ferdigstilt.

Utbygger Ticon Nydalen AS vil eie eventuelle parkeringsplasser/ideelle andeler som ikke er solgt etter ferdigstillelse, og står fritt til å selge disse uten begrensninger.

***



VEDTEKTER FOR PARKERINGSSAMEIET LILLO NYDALEN

Endringslogg

1.	Etablert	03.10.2016
2.	Revidert	25.03.2025

I. Innledende bestemmelser

§ 1 Definisjoner
I disse vedtekter menes med:

- Parkeringssameiet: Parkeringssameiet Lillo Nydalen, org. nr. [organisasjonsnummer].
- Parkeringsseksjonen: Gnr. 77, bnr. 109, snr. 249 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg.
- Sameiere: En person eller juridisk person som eier en ideell andel i Parkeringsseksjonen.
- Parkeringsplass: En del av Parkeringsseksjonen som er tildelt en Andelseier med eksklusiv og varig bruksrett.
- Fellesarealer: De deler av Parkeringsseksjonen som ikke er definert som parkeringsplasser.
- Felleskostnader: Kostnader som påløper for drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg i Parkeringssameiet, og som ikke direkte kan tilordnes den enkelte parkeringsplass.

Kommentar: Ny paragraf. Definisjoner er løftet ut for å kunne forenkle de øvrige paragrafene.

§ 2 Formål
Parkeringssameiet Lillo Nydalen er et tingsrettslig (ideelt) sameie som består av samtlige eiere som eier en ideell andel i Parkeringsseksjonen. Parkeringssesjonen er en næringsseksjon som inngår i et større eierseksjonssameie, Sameiet Lillo Nydalen.

Parkeringssameiets formål er å eie og forvalte parkeringsplasser til beste for Sameierne i Parkeringssameiet.

Kommentar: Paragrafen er forenklet, uten at meningsinnholdet er endret.

§ 3 Organisering av sameiet
Parkeringssameiet består av 154 parkeringsplasser som ligger i Næringsseksjon i Sameiet Lillo Nydalen. Hver Sameier har en andel på 1/154 av Parkeringsseksjonen, hvor ingen Sameier eier en spesiell parkeringsplass. Hver andel er knyttet til en eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt parkeringsplass.

Rådighet og bruk, drift/vedlikehold mv. av Parkeringsseksjonen og de enkelte parkeringsplasser reguleres i sin helhet av disse vedtekter.

Kommentar: Paragrafen er forenklet, uten at meningsinnholdet er endret. Omtale av felleskostnader, stemmegivning og rettslig råderett er ivaretatt, men flyttet til andre paragrafer.

$ 4 Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Kommentar: Ingen endring, men ny plassering

§ 5 Generelle plikter
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av Sameiermøtet.

Kommentar: Ny paragraf, som spesifiserer at sameiere er pliktige til å overholde vedtekter og husordensregler.

II. Eierskap og rettslig råderett

§ 6 Rettslig råderett
§ 6.1Rettslig råderett
Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte Sameier over sin andel i Parkeringsseksjonen og kan overdra, pantsette og på annen måte disponere sameieandelen. Med de samme begrensninger kan Sameieren leie ut den parkeringsplass som Sameieren disponerer/er tildelt. Sameier med rettigheter til parkeringsplasser i Parkeringsseksjonen er ansvarlig for at den som faktisk disponerer parkeringsplassen oppfyller forpliktelsene etter disse vedtektene.

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

Ved overdragelse av sameieandel i Parkeringssameiet plikter eieren å varsle Parkeringsstyret skriftlig. Eieren skal opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier overtar parkeringsplassen. Eieren er forpliktet til å dekke sin andel av forpliktelsene overfor Parkeringssameiet frem til overdragelsestidspunktet.

Ved overdragelse hefter den nye eier sammen med den tidligere eier for den tidligere eierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

§ 6.3 Melding om disposisjoner
Enhver rettslig disponering av parkeringsplassen og sameieandelen skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Parkeringssameiet før den er godkjent av Parkeringsstyret.

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

Sameiere som allerede eier flere enn to andeler kan ikke pålegges å selge sine andeler, med mindre det er tungtveiende grunner til det.

Kommentar: Det er ingen endring av meningsinnholdet i §§ 6.1 – 6.3, med unntak av begrensning på overdragelse. Styret foreslår at andeler bare kan overdras til seksjonseiere i Sameiet Lillo Nydalen, for å sikre at garasjeanlegget betjener boligsameiet, slik intensjonen har vært.

§ 6.4 innfører også en ny begrensning, hvor intensjonen er å sikre at parkeringsplassene er tilgjengelig for beboere i Sameiet Lillo Nydalen, heller enn at det drives aktivt oppkjøp og utleie av plassene. Dette er en praksis styret ikke ønsker at utvikler seg videre.

§ 7 Rett til bruk
§ 7.1 Enerett til bruk:
Den enkelte Sameier i Parkeringssameiet har enerett til bruk av sin tildelte parkeringsplass og har rett til å nytte Parkeringssameiets fellesarealer. Bruken av parkeringsplassen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere.

§ 7.2 Bruk av parkeringsplass:
Parkeringsplassen kan bare nyttes til oppstillingsplass for motorvogn innenfor rammen av disse vedtektene. All ferdsel i og bruk av Parkeringsseksjonen og i garasjeanlegget for øvrig, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel og bruk ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

§ 7.3 Endring i fordeling av parkeringsplasser
Med mindre det fremgår særskilt av disse vedtektene, kan det ikke fattes vedtak i Parkeringssameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at samtlige berørte Sameiere har gitt sitt samtykke til dette.

Parkeringsstyret kan også, når andre særlige og tungtveiende grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser. Parkeringsstyret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den aktuelle Sameieren disponerer.

Kommentar: Ingen endring i meningsinnhold.

§ 8 Forbud mot næringsvirksomhet
Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Parkeringsseksjonen, unntatt utleie av parkeringsplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Parkeringsseksjonen.

Kommentar: Ingen endring i meningsinnhold.

§ 9 Parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede
Parkeringsseksjonen har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede. Det påhviler Parkeringsstyret å påse at disse plassene gjøres tilgjengelig for Sameiere i Sameiet Lillo Nydalen, som også eier andel i Parkeringssameiet Lillo Nydalen og har et dokumentert behov for tilpasset parkeringsplass.

Parkeringsstyret kan i overenstemmelse med dette, ved dokumentert behov for tilpasset plass, gjennomføre bytte av parkeringsplasser. De eiere det gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass i Parkeringsseksjonen og uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon.

I tilfeller hvor opprinnelig eier av tilpasset plass mister tilgang på ladeboks for elbil, plikter Parkeringsstyret å påkost flytting av lader.

Kommentar: Ordlyd i paragrafen er justert for å gjøre innholdet tydeligere, for å sikre rettighetene til de med behov for tilpasset plass. Siste ledd er nytt, og er ment til å løse potensielle disputter om ladeboks, før en eventuell uenighet oppstår.

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

Bruk av gjesteparkeringsplasser skal registreres på måten Parkeringsstyret og Styret i Sameie Lillo Nydalen måtte fastsette.

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

Kommentar: Vedtektsfester dagens praksis.

§ 11 Håndheving av parkeringsbestemmelser

Parkeringsstyret står fritt til å engasjere egnet kontrollselskap til å håndheve parkeringsbestemmelsene i disse vedtekter. Styret skal inngå avtaler med kontrollselskap hvor Styret har makuleringsrett på utstedte kontrollavgifter.

Misbruk av gjesteparkeringsplasser og feilparkering på andres plass eller i fellesområde kan medføre kontrollavgift, hvis Styret bestemmer det. Langvarig misbruk kan også medføre borttauing på bileiers regning og risiko.

Kommentar: Vedtektsfester bruken av kontrollselskap. Dette er i tråd med dagens praksis, og gir Sameiet et tydeligere mandat til å også sikre kontroll av bruk av sameiets plasser og fellesarealer.

III Felleskostnader og vedlikeholds kostnader

§12 Generelt

Kostnader med Parkeringsseksjonen som ikke knytter seg til den enkelte parkeringsplass er definert som felleskostnader. Ved fordeling av felleskostnader, har hver parkeringsplass en andel på 1/154, dvs. at telleren er én per parkeringsplass og nevneren er lik det samlede antall parkeringsplasser i Parkeringsseksjonen,

Plikt til kostnadsdekning iht. punkter over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av sameieandel i Parkeringssameiet.

§ 13 Felleskostnader

Den enkelte Sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av Sameiermøtet eller Parkeringsstyret.

Felleskostnader inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Eiendomsforsikring
- Vedlikehold og drift av fellesarealer og tekniske anlegg
- Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- Drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- Renhold av fellesarealer
- Forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer
- Garasjeport
- Feiing og rengjøring av parkeringsplasser og kjøresoner
- Oppmerking av parkeringsplasser
- Parkeringssameiets andel av felleskostnader i Sameiet Lillo Nydalen

§ 14 Solidarisk ansvar

Overfor sameiets kreditorer er Sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte Sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen Sameiers andel av Parkeringssameiets forpliktelser. Dersom en

Sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Kommentar: Ingen endring i innhold for kapitelet Felleskostnader.

IV Vedlikeholdsplikter

§ 15 Sameiers vedlikeholdsplikt

Sameier har ansvar for å holde sin parkeringsplass ryddig, fri for avfall og fri for oljesøl eller lignende.

Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til oppbevaring. Parkeringsstyret kan gi dispensasjon til oppbevaring, eller montering av oppbevaringsløsninger for bilrelaterte objekter, eksempelvis skiboks.

Oppdager sameieren skade i sin parkeringsplass eller fellesareal som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Kommentar: Ny paragraf som også setter begrensninger for oppbevaring av ting på parkeringsplassen, og gir sameiere plikt til å melde fra hvis det oppdages problemer sameiet er ansvarlig for.

§ 16 Parkeringssameiets vedlikeholdsplikt

Parkeringssameiet skal holde Parkeringsseksjonen i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også utskifting av tekniske anlegg, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Parkeringsstyret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 17 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en Sameiers mislighold til skade på Parkeringssameiets eiendom eller på annen Sameiers parkeringsplass, skal skaden utbedres av Parkeringssameiet. Utgiftene kan kreves dekket av den Sameieren som har forårsaket skaden.

Kommentar: Ingen endring i §§ 16 og 17.

IV Sameiermøtet

§ 18 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

§ 19 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 Sameiermøte 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. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på Sameiermøtet. 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

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen.

Kommentar: Tidspunkt endret fra utgangen av juni til utgangen av april. Strengere enn lovens bokstav. Harmoniserer med vedtektene for Sameiet Lillo Nydalen, som ligger tett på lovkravet.

§ 20 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 sameiere 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.

Kommentar: Ingen endring.

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker av Sameiet 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 sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameier 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.

Kommentar: Utvidet til å være i tråd med lovens bokstav.

§ 22 Habilitet

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

Kommentar: Ny bestemmelse.

§ 23 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemning på Sameiermøtet har hver andelseier stemmerett i henhold til antallet andeler. Med mindre annet er bestemt i vedtektene eller eierseksjonsloven, er det flertallet av de avgitte stemmene, beregnet etter andeler, 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:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Parkeringssameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
- Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

- At bestemte Sameiere i Parkeringssameiet eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en parkeringsplass.
- Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 8
- Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen.

Kommentar: Hovedelementene er videreført fra vedtatte vedtekter. Loddtrekning ved stemmelikhet er nytt, for å gi sameiermøtet en mulighet til å treffe avgjørelser i saker med stemmelikhet. Tredje ledd kulepunkt 2 om innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser rettslig råderett er også ny. Gir den enkelte sterkere vern.

§ 24 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller andre som representer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Kommentar: Videreført tidligere bestemmelse i ny paragraf.

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

Alle sameiere er pliktige til å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle som bruker parkeringsplassen. De skal også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til plassen.

Kommentar: Bestemmelsen om husordensregler er videreført, men andre ledd er et nytt tilskudd som forplikter sameiere i større grad.

V Styret

§ 26 Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to til fem medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere.

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.

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.

§ 27 Styrets plikter
Parkeringsstyret skal sørge for vedlikehold og drift av Parkeringssameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av Parkeringssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Sameiermøtet. Styreleder i Parkeringsstyret, eller den styret utpeker, skal også representere Parkeringssameiet utad og i alle Sameiermøter og eventuelle styremøter som gjelder Sameiet Lillo Nydalen.

§ 27.1 Forretningsfører
Parkeringsstyret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dersom Sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan Parkeringsstyret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 27.2 Forsikring

Sameiet skal til enhver tid være forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Parkeringsstyret skal sikre at Parkeringsseksjonen er omfattet av forsikringen som tegnes av Sameiet Lillo Nydalen.

Andre forsikringer er den enkelte Andelseier ansvarlig for.

§ 27.3 Føre andelsliste
Styret skal føre en andelsliste over eierne og de tildelte parkeringsplassene til enhver tid. Denne listen skal gjelde som vedlegg til disse vedtektene, og innsyn i eierlisten fra andre enn styret gis ved begrunnet behov.

§ 27.4 Styrets adgang til å forplikte Parkeringssameiet
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Parkeringssameiet og tegner dets navn

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

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

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

Kommentarer: Ingen endringer i meningsinnhold.

VI Andre bestemmelser

§ 29 Kameraovervåkning
Sameiet er omfattet av Sameiet Lillo Nydalens bestemmelser om kameraovervåkning. Formålet med kameraovervåkning er å forebygge og avdekke straffbare handlinger, samt ivareta beboernes trygghet. Kameraovervåkningen skal gjennomføres i samsvar med gjeldende personvernlovgivning, herunder personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

Det skal tydelig informeres om kameraovervåkningen ved skilting.

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

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

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

Kommentar: Ny bestemmelse. Ifølge Datatilsynet bør kameraovervåkning av sameier vedtektsfestes, da overvåkning er inngripende i folks liv. Paragraf vedtektsfester dagens praksis, og er harmonisert med Sameiet Lillo Nydalen.

§ 30 Oppløsning eller bruksdeling

Andelseierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven SS 14 og 15.

Kommentar: Ingen endringer i meningsinnhold.

IX. Endringer av vedtekter

§ 31 Endringer i vedtektene

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

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

Kommentar: Ingen endringer i meningsinnhold.

Kommentar: Midlertidig bestemmelse om utvidelse og salg av parkeringsplasser fra utbygger er falt bort da prosjektet Lillo Nydalen er ferdigstilt.



HUSORDENSREGLER FOR PARKERINGSSAMEIET LILLO NYDALEN

Revidert på ordinært årsmøte 25.03.2025

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

Hensikten med husordensreglene er å skape gode forhold innen sameiet. De skal også verne om eiendommen, anlegg og fellesarealer. Alle bør vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som benytter eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre.

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 parkeringssameiet.

Vi minner om vedtektenes bestemmelser om at ingen Sameier eier en spesiell parkeringsplass. Hver andel er knyttet til en eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt parkeringsplass

§1. Bruk av garasje og parkeringsplass

Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av motorvogn, tilhenger, scooter eller MC innenfor egen oppmerket plass. Det er altså ikke tillatt å lagre takboks, bildekk, kajakk eller andre eiendeler på parkeringsplassen eller i fellesarealer i garasjeanlegget.

Bruk av egen parkeringsplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere.

I garasjeanlegget er alle områder som ikke er oppmerkede parkeringsplasser rømningsveier. Parkering utenfor oppmerkede plasser vil medføre ileggelse av kontrollavgift.

Parkering på plasser en ikke selv disponerer uten tillatelse vil også medføre kontrollavgift. I tilfeller hvor eier disponerer flere plasser ved siden av hverandre er det tillatt å parkere mellom plassene, men ikke utenfor oppmerket område.

På vinteren skal biler børstes fri for snø før nedkjøring i garasjeanlegget. Dette blant annet for å unngå vannansamlinger og for mye fukt i garasjen. Det er ikke tillatt å bruke garasjen for vask, oljeskift, dekkskift, brannfarlig arbeid og/eller annet arbeid.

§ 2. Håndheving av parkeringsbestemmelser

Styret har engasjert Aimo Park til å håndheve parkeringsbestemmelsene for Sameiet, og kan utstede kontrollavgift for brudd på reglene.

Kontrollavgift utstedes av Aimo Park direkte, og eventuelle klager eller spørsmål må gå til selskapet direkte.

§ 3. Bruk av sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser skal kun benyttes til parkering av sykkel, el-sykkel eller sykkelvogn, og innenfor monterte sykkelstativ. Sykkelvogn skal henstilles på oppmerket område.

Elsykkelbatteri skal oppbevares på en trygg måte, og skal ikke stå i sykkelen når den er parkert på sykkelparkeringsplasser.

§ 4. Tilgang til garasjeport

Garasjeporten er automatisk og kan enten åpnes ved å ringe (kun registrerte nummer) eller ved bruke nøkkelbrikke. Det er kun eiere av parkeringsplasser som har mulighet til å registrere telefonnummer for å åpne porten. Maks. 3 stk. telefonnummer kan registreres per leilighet. Dette for å begrense tilgangen til garasjeport.

Bruk dør for å gå ut og inn av garasjen. Påse alltid at garasjeporten går ned etter at du har kjørt inn eller ut, og at uvedkommende ikke kommer seg inn. Dette for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er enhver beboer sitt ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

§ 5. Montering på vegger eller i tak

Det er ikke lov å bore hull eller montere installasjoner i tak, gulv eller på vegg. Garasjeanlegget er sameiets eiendom, og "eier" av parkeringsplass har bruksrett til ideell andel.

Ved **alle** ønsker om endring og/eller eventuell montering av installasjoner skal det søkes om aksept fra styret. Skriftlig aksept skal foreligge før eventuelle tiltak iverksettes. Eventuelle tiltak skal gjennomføres av fagkyndig personell, og det skal fremlegges dokumentasjon på at kompetent personell har gjennomført tiltaket.

Ved endringer og/eller montering av installasjoner uten skriftlig aksept fra styret vil styret fjerne installasjoner og tilbakestille til opprinnelig tilstand for eiers regning og risiko.

§ 6. Rengjøring og /eller vedlikehold

Ved eventuelt oljesøl eller annen forurensing plikter den enkelte å fjerne dette fra sin parkeringsplass eller det aktuelle området. Dersom oljesølet eller annen forurensing ikke fjernes innen rimelig tid, vil styret fjerne dette for eiers regning.

Ved varslet rengjøring eller vedlikehold av eller i garasjeanlegget plikter den enkelte å fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer fra styret.

Rengjøring av garasjen er planlagt to ganger i året. Styret skal varsle minimum 4 uker i forkant om det ikke er ekstraordinære omstendigheter som tilsier noe annet. Planlagte uker er uke 16 og uke 46 med forbehold om eventuelle endringer.

§ 7. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager til eiere av parkeringsplass for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til berørt eier. 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 husordensreglene følges. Eventuelle kostnader ved overskridelse/misbruk sendes i form av faktura direkte til seksjonseier.

§ 8. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres ved styremøte/årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av avgitte stemmer på årsmøte.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Parkeringssameiet Lillo Nydalen tirsdag 25.03.2025 kl. 20:01 - 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: 9
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Frequent Vs infrequent cycle users

There are some small cycle parking stations around the garage. However they seem to have been used up by people who've just parked their cycles and forgotten about them (tires have no air pressure). It would be nice if infrequent cycle users would park their cycles in the larger cycle parking so that the ones who use their cycle every day get to use a parking close to their home (instead of having to walk all the way to the garage entrance).

Vedtak:
Styrets innstilling ble foreslått som motforslag og vedtatt.

5.2 Vurdering av epoxybelegg i parkeringsgarasjen

Parkeringsgarasjen i opplever utfordringer med overflatevann, spesielt i perioder med nedbør og snøsmelting. Vann som dras inn av biler, kombinert med lave temperaturer, fører til at vann blir liggende og trekker ned i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til korrosjon og skader på betongunderlaget.

Styret er bekymret for den langsiktige tilstanden til garasjegulvet og ønsker å undersøke muligheten for å legge et epoxybelegg. Epoxy er et slitesterkt og vanntett materiale som kan beskytte betongen mot fuktighet og korrosjon.

Et epoxybelegg vil ha flere fordeler:

- **Beskyttelse:** Det vil hindre at vann trekker ned i betongen og forårsaker skader.
- **Slitesterkt:** Det vil tåle høy belastning og være motstandsdyktig mot kjemikalier og slitasje.
- **Enkelt renhold:** Det vil gi en glatt og lett rengjørbar overflate.
- **Økt levetid:** Det vil bidra til å forlenge levetiden til garasjegulvet.

Styret er klar over at et slikt prosjekt vil medføre kostnader. Derfor ønsker styret å innhente priser fra ulike leverandører for å få et nøyaktig kostnadsoverslag.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt, og i tillegg undersøkes alternative løsninger for å suge opp vann.

5.3 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. Styret foreslår blandt annet nye reguleringer på salg av andeler i sameiet, samt begrensninger på hvor mange andeler en eier kan anskaffe.
I tillegg har styret identifisert et behov for å legge til en bestemmelse om kameraovervåkning i sameiet, i tråd med Datatilsynets retningslinjer. Midlertidig bestemmelse om salg av parkeringsplasser fra utbygger er nå fjernet, da den ikke lengre har relevans.

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:
Forslaget ble vedtatt.

5.4 Revidering av Husordensreglene

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.Særlig var henvisningen til Q-park ikke lengre relevant.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Tor-Martin Bensnes Torbergsen ble valg for ett år i 2024.
Tor-Martin ber om gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Tor-Martin Bensnes Torbergsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Farshid Ezligini ble valgt for ett år i 2024.
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 Ezligini ble valgt som styremedlem for 2 år.
Valgt ble: Julie Marie Winger Eriksen ble valgt som styremedlem for 2 år.

Protokoll for Parkeringssameiet 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



VEDTEKTER FOR PARKERINGSSAMEIET LILLO NYDALEN

Endringslogg

1.	Etablert	03.10.2016
2.	Revidert	25.03.2025

I. Innledende bestemmelser

§ 1 Definisjoner
I disse vedtekter menes med:

- Parkeringssameiet: Parkeringssameiet Lillo Nydalen, org. nr. [organisasjonsnummer].
- Parkeringsseksjonen: Gnr. 77, bnr. 109, snr. 249 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg.
- Sameiere: En person eller juridisk person som eier en ideell andel i Parkeringsseksjonen.
- Parkeringsplass: En del av Parkeringsseksjonen som er tildelt en Andelseier med eksklusiv og varig bruksrett.
- Fellesarealer: De deler av Parkeringsseksjonen som ikke er definert som parkeringsplasser.
- Felleskostnader: Kostnader som påløper for drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg i Parkeringssameiet, og som ikke direkte kan tilordnes den enkelte parkeringsplass.

§ 2 Formål
Parkeringssameiet Lillo Nydalen er et tingsrettslig (ideelt) sameie som består av samtlige eiere som eier en ideell andel i Parkeringsseksjonen. Parkeringssesjonen er en næringsseksjon som inngår i et større eierseksjonssameie, Sameiet Lillo Nydalen.

Parkeringssameiets formål er å eie og forvalte parkeringsplasser til beste for Sameierne i Parkeringssameiet.

§ 3 Organisering av sameiet
Parkeringssameiet består av 154 parkeringsplasser som ligger i Næringsseksjon i Sameiet Lillo Nydalen. Hver Sameier har en andel på 1/154 av Parkeringsseksjonen, hvor ingen Sameier eier en spesiell parkeringsplass. Hver andel er knyttet til en eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt parkeringsplass.

Rådighet og bruk, drift/vedlikehold mv. av Parkeringsseksjonen og de enkelte parkeringsplasser reguleres i sin helhet av disse vedtekter.

$ 4 Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 5 Generelle plikter
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av Sameiermøtet.

II. Eierskap og rettslig råderett

§ 6 Rettslig råderett

§ 6.1Rettslig råderett

Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte Sameier over sin andel i Parkeringsseksjonen og kan overdra, pantsette og på annen måte disponere sameieandelen. Med de samme begrensninger kan Sameieren leie ut den parkeringsplass som Sameieren disponerer/er tildelt. Sameier med rettigheter til parkeringsplasser i Parkeringsseksjonen er ansvarlig for at den som faktisk disponerer parkeringsplassen oppfyller forpliktelsene etter disse vedtektene.

§ 6.2 Overdragelse av sameieandel

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

Ved overdragelse av sameieandel i Parkeringssameiet plikter eieren å varsle Parkeringsstyret skriftlig. Eieren skal opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier overtar parkeringsplassen. Eieren er forpliktet til å dekke sin andel av forpliktelsene overfor Parkeringssameiet frem til overdragelsestidspunktet.

Ved overdragelse hefter den nye eier sammen med den tidligere eier for den tidligere eierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

§ 6.3 Melding om disposisjoner

Enhver rettslig disponering av parkeringsplassen og sameieandelen skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Parkeringssameiet før den er godkjent av Parkeringsstyret.

§ 6.4 Eierskapsbegrensning

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

Sameiere som allerede eier flere enn to andeler kan ikke pålegges å selge sine andeler, med mindre det er tungtveiende grunner til det.

§ 7 Rett til bruk

§ 7.1 Enerett til bruk:

Den enkelte Sameier i Parkeringssameiet har enerett til bruk av sin tildelte parkeringsplass og har rett til å nytte Parkeringssameiets fellesarealer. Bruken av parkeringsplassen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere.

§ 7.2 Bruk av parkeringsplass:

Parkeringsplassen kan bare nyttes til oppstillingsplass for motorvogn innenfor rammen av disse vedtektene. All ferdsel i og bruk av Parkeringsseksjonen og i garasjeanlegget for øvrig, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel og bruk ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

§ 7.3 Endring i fordeling av parkeringsplasser

Med mindre det fremgår særskilt av disse vedtektene, kan det ikke fattes vedtak i Parkeringssameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at samtlige berørte Sameiere har gitt sitt samtykke til dette.

Parkeringsstyret kan også, når andre særlige og tungtveiende grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser. Parkeringsstyret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den aktuelle Sameieren disponerer.

§ 8 Forbud mot næringsvirksomhet

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Parkeringsseksjonen, unntatt utleie av parkeringsplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Parkeringsseksjonen.

§ 9 Parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede

Parkeringsseksjonen har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede. Det påhviler Parkeringsstyret å påse at disse plassene gjøres tilgjengelig for Sameiere i Sameiet Lillo Nydalen, som også eier andel i Parkeringssameiet Lillo Nydalen og har et dokumentert behov for tilpasset parkeringsplass.

Parkeringsstyret kan i overenstemmelse med dette, ved dokumentert behov for tilpasset plass, gjennomføre bytte av parkeringsplasser. De eiere det gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass i Parkeringsseksjonen og uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon.

I tilfeller hvor opprinnelig eier av tilpasset plass mister tilgang på ladeboks for elbil, plikter Parkeringsstyret å påkost flytting av lader.

§ 10 Utleie av gjesteparkeringer til Sameiet Lillo Nydalen

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

Bruk av gjesteparkeringsplasser skal registreres på måten Parkeringsstyret og Styret i Sameie Lillo Nydalen måtte fastsette.

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

§ 11 Håndheving av parkeringsbestemmelser

Parkeringsstyret står fritt til å engasjere egnet kontrollselskap til å håndheve parkeringsbestemmelsene i disse vedtekter. Styret skal inngå avtaler med kontrollselskap hvor Styret har makuleringsrett på utstedte kontrollavgifter.

Misbruk av gjesteparkeringsplasser og feilparkering på andres plass eller i fellesområde kan medføre kontrollavgift, hvis Styret bestemmer det. Langvarig misbruk kan også medføre borttauing på bileiers regning og risiko.

III Felleskostnader og vedlikeholds kostnader

§12 Generelt

Kostnader med Parkeringsseksjonen som ikke knytter seg til den enkelte parkeringsplass er definert som felleskostnader. Ved fordeling av felleskostnader, har hver parkeringsplass en andel på 1/154, dvs. at telleren er én per parkeringsplass og nevneren er lik det samlede antall parkeringsplasser i Parkeringsseksjonen,

Plikt til kostnadsdekning iht. punkter over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av sameieandel i Parkeringssameiet.

§ 13 Felleskostnader
Den enkelte Sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av Sameiermøtet eller Parkeringsstyret.

Felleskostnader inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Eiendomsforsikring
- Vedlikehold og drift av fellesarealer og tekniske anlegg
- Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- Drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- Renhold av fellesarealer
- Forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer
- Garasjeport
- Feiing og rengjøring av parkeringsplasser og kjøresoner
- Oppmerking av parkeringsplasser
- Parkeringssameiets andel av felleskostnader i Sameiet Lillo Nydalen

§ 14 Solidarisk ansvar
Overfor sameiets kreditorer er Sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte Sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen Sameiers andel av Parkeringssameiets forpliktelser. Dersom en Sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

IV Vedlikeholdsplikter

§ 15 Sameiers vedlikeholdsplikt
Sameier har ansvar for å holde sin parkeringsplass ryddig, fri for avfall og fri for oljesøl eller lignende.

Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til oppbevaring. Parkeringsstyret kan gi dispensasjon til oppbevaring, eller montering av oppbevaringsløsninger for bilrelaterte objekter, eksempelvis skiboks.

Oppdager sameieren skade i sin parkeringsplass eller fellesareal som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

§ 16 Parkeringssameiets vedlikeholdsplikt
Parkeringssameiet skal holde Parkeringsseksjonen i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også utskifting av tekniske anlegg, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Parkeringsstyret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 17 Utbedringsansvar og erstatning
Fører en Sameiers mislighold til skade på Parkeringssameiets eiendom eller på annen Sameiers parkeringsplass, skal skaden utbedres av Parkeringssameiet. Utgiftene kan kreves dekket av den Sameieren som har forårsaket skaden.

IV Sameiermøtet

§ 18 Sameiermøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

§ 19 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 Sameiermøte 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. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på Sameiermøtet. 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

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen.

§ 20 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 sameiere 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.

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker av Sameiet 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 unødvendige eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameier 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.

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

§ 23 Sameiermøtets vedtak
Ved avstemning på Sameiermøtet har hver andelseier stemmerett i henhold til antallet andeler. Med mindre annet er bestemt i vedtektene eller eierseksjonsloven, er det flertallet av de avgitte stemmene, beregnet etter andeler, 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:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Parkeringssameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
- Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

- At bestemte Sameiere i Parkeringssameiet eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en parkeringsplass.
- Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 8
- Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen.

§ 24 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller andre som representer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

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

Alle sameiere er pliktige til å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle som bruker parkeringsplassen. De skal også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til plassen.

V Styret

§ 26 Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to til fem medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere.

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.

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.

§ 27 Styrets plikter

Parkeringsstyret skal sørge for vedlikehold og drift av Parkeringssameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av Parkeringssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Sameiermøtet. Styreleder i Parkeringsstyret, eller den styret utpeker, skal også representere Parkeringssameiet utad og i alle Sameiermøter og eventuelle styremøter som gjelder Sameiet Lillo Nydalen.

§ 27.1 Forretningsfører

Parkeringsstyret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dersom Sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan Parkeringsstyret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 27.2 Forsikring

Sameiet skal til enhver tid være forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Parkeringsstyret skal sikre at Parkeringsseksjonen er omfattet av forsikringen som tegnes av Sameiet Lillo Nydalen.

Andre forsikringer er den enkelte Andelseier ansvarlig for.

§ 27.3 Føre andelsliste

Styret skal føre en andelsliste over eierne og de tildelte parkeringsplassene til enhver tid. Denne listen skal gjelde som vedlegg til disse vedtektene, og innsyn i eierlisten fra andre enn styret gis ved begrunnet behov.

§ 27.4 Styrets adgang til å forplikte Parkeringssameiet

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Parkeringssameiet og tegner dets navn

§ 28 Styrets vedtak

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

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

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

VI Andre bestemmelser

§ 29 Kameraovervåkning

Sameiet er omfattet av Sameiet Lillo Nydalens bestemmelser om kameraovervåkning. Formålet med kameraovervåkning er å forebygge og avdekke straffbare handlinger, samt ivareta beboernes trygghet. Kameraovervåkningen skal gjennomføres i samsvar med gjeldende personvernlovgivning, herunder personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

Det skal tydelig informeres om kameraovervåkningen ved skilting.

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

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

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

§ 30 Oppløsning eller bruksdeling
Andelseierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven SS 14 og 15.

IX. Endringer av vedtekter

§ 31 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 § 23 fjerde ledd om krav til tilslutning fra de Andelseierne det gjelder, krever tilslutning fra samtlige Sameiere.



HUSORDENSREGLER FOR PARKERINGSSAMEIET LILLO NYDALEN

Revidert på ordinært årsmøte 25.03.2025

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

Hensikten med husordensreglene er å skape gode forhold innen sameiet. De skal også verne om eiendommen, anlegg og fellesarealer. Alle bør vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som benytter eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre.

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 parkeringssameiet.

Vi minner om vedtektenes bestemmelser om at ingen Sameier eier en spesiell parkeringsplass. Hver andel er knyttet til en eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt parkeringsplass

§1. Bruk av garasje og parkeringsplass

Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av motorvogn, tilhenger, scooter eller MC innenfor egen oppmerket plass. Det er altså ikke tillatt å lagre takboks, bildekk, kajakk eller andre eiendeler på parkeringsplassen eller i fellesarealer i garasjeanlegget.

Bruk av egen parkeringsplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere.

I garasjeanlegget er alle områder som ikke er oppmerkede parkeringsplasser rømningsveier. Parkering utenfor oppmerkede plasser vil medføre ileggelse av kontrollavgift.

Parkering på plasser en ikke selv disponerer uten tillatelse vil også medføre kontrollavgift. I tilfeller hvor eier disponerer flere plasser ved siden av hverandre er det tillatt å parkere mellom plassene, men ikke utenfor oppmerket område.

På vinteren skal biler børstes fri for snø før nedkjøring i garasjeanlegget. Dette blant annet for å unngå vannansamlinger og for mye fukt i garasjen. Det er ikke tillatt å bruke garasjen for vask, oljeskift, dekkskift, brannfarlig arbeid og/eller annet arbeid.

§ 2. Håndheving av parkeringsbestemmelser

Styret har engasjert Aimo Park til å håndheve parkeringsbestemmelsene for Sameiet, og kan utstede kontrollavgift for brudd på reglene.

Kontrollavgift utstedes av Aimo Park direkte, og eventuelle klager eller spørsmål må gå til selskapet direkte.

§ 3. Bruk av sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser skal kun benyttes til parkering av sykkel, el-sykkel eller sykkelvogn, og innenfor monterte sykkelstativ. Sykkelvogn skal henstilles på oppmerket område.

Elsykkelbatteri skal oppbevares på en trygg måte, og skal ikke stå i sykkelen når den er parkert på sykkelparkeringsplasser.

§ 4. Tilgang til garasjeport

Garasjeporten er automatisk og kan enten åpnes ved å ringe (kun registrerte nummer) eller ved bruke nøkkelbrikke. Det er kun eiere av parkeringsplasser som har mulighet til å registrere telefonnummer for å åpne porten. Maks. 3 stk. telefonnummer kan registreres per leilighet. Dette for å begrense tilgangen til garasjeport.

Bruk dør for å gå ut og inn av garasjen. Påse alltid at garasjeporten går ned etter at du har kjørt inn eller ut, og at uvedkommende ikke kommer seg inn. Dette for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er enhver beboer sitt ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

§ 5. Montering på vegger eller i tak

Det er ikke lov å bore hull eller montere installasjoner i tak, gulv eller på vegg. Garasjeanlegget er sameiets eiendom, og "eier" av parkeringsplass har bruksrett til ideell andel.

Ved **alle** ønsker om endring og/eller eventuell montering av installasjoner skal det søkes om aksept fra styret. Skriftlig aksept skal foreligge før eventuelle tiltak iverksettes. Eventuelle tiltak skal gjennomføres av fagkyndig personell, og det skal fremlegges dokumentasjon på at kompetent personell har gjennomført tiltaket.

Ved endringer og/eller montering av installasjoner uten skriftlig aksept fra styret vil styret fjerne installasjoner og tilbakestille til opprinnelig tilstand for eiers regning og risiko.

§ 6. Rengjøring og /eller vedlikehold

Ved eventuelt oljesøl eller annen forurensing plikter den enkelte å fjerne dette fra sin parkeringsplass eller det aktuelle området. Dersom oljesølet eller annen forurensing ikke fjernes innen rimelig tid, vil styret fjerne dette for eiers regning.

Ved varslet rengjøring eller vedlikehold av eller i garasjeanlegget plikter den enkelte å fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer fra styret.

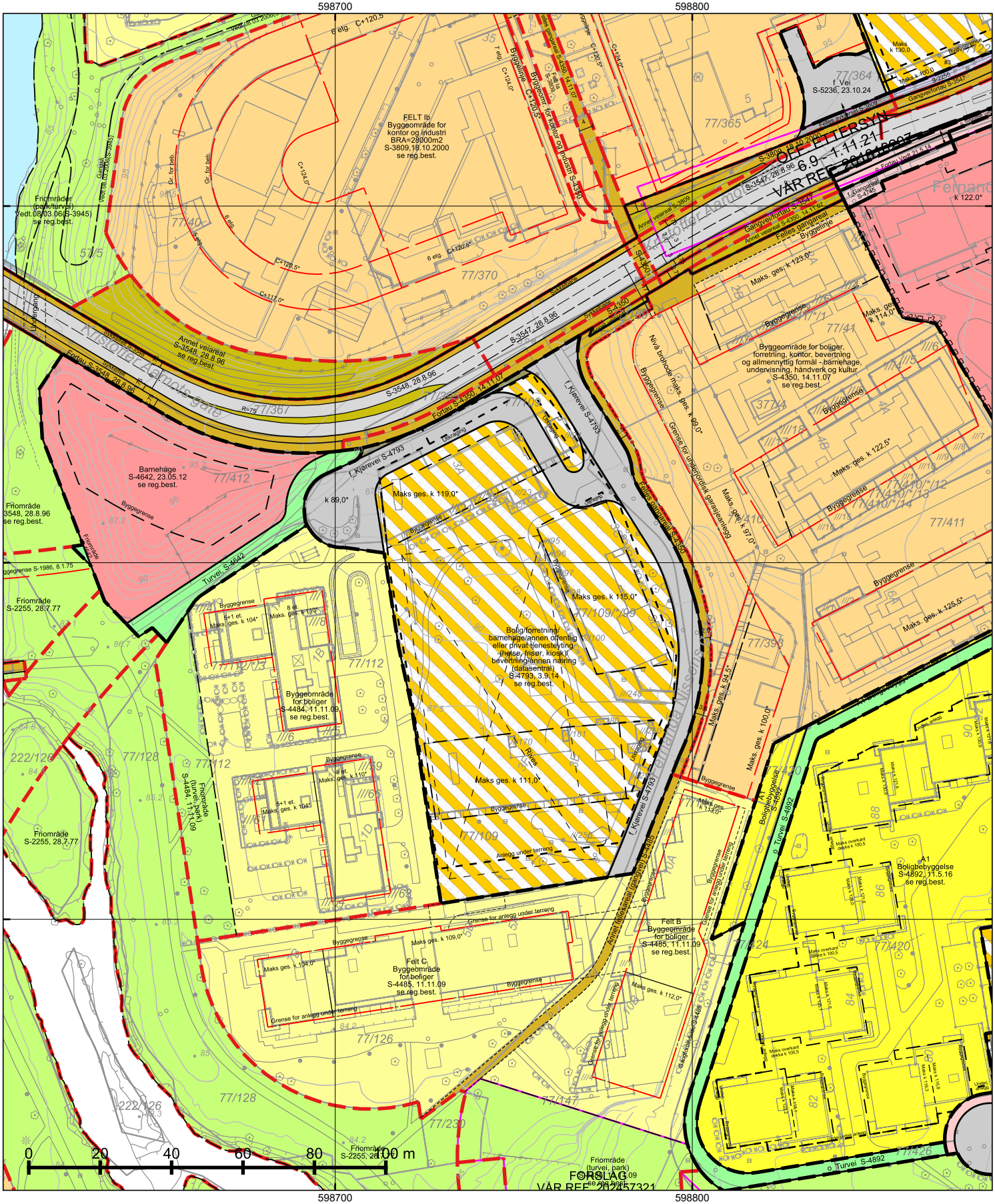
Rengjøring av garasjen er planlagt to ganger i året. Styret skal varsle minimum 4 uker i forkant om det ikke er ekstraordinære omstendigheter som tilsier noe annet. Planlagte uker er uke 16 og uke 46 med forbehold om eventuelle endringer.

§ 7. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager til eiere av parkeringsplass for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til berørt eier. 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 husordensreglene følges. Eventuelle kostnader ved overskridelse/misbruk sendes i form av faktura direkte til seksjonseier.

§ 8. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres ved styremøte/årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av avgitte stemmer på årsmøte.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142438/ 86511295
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: FERNANDA+NISSENS+GATE+3D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/109

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

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

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

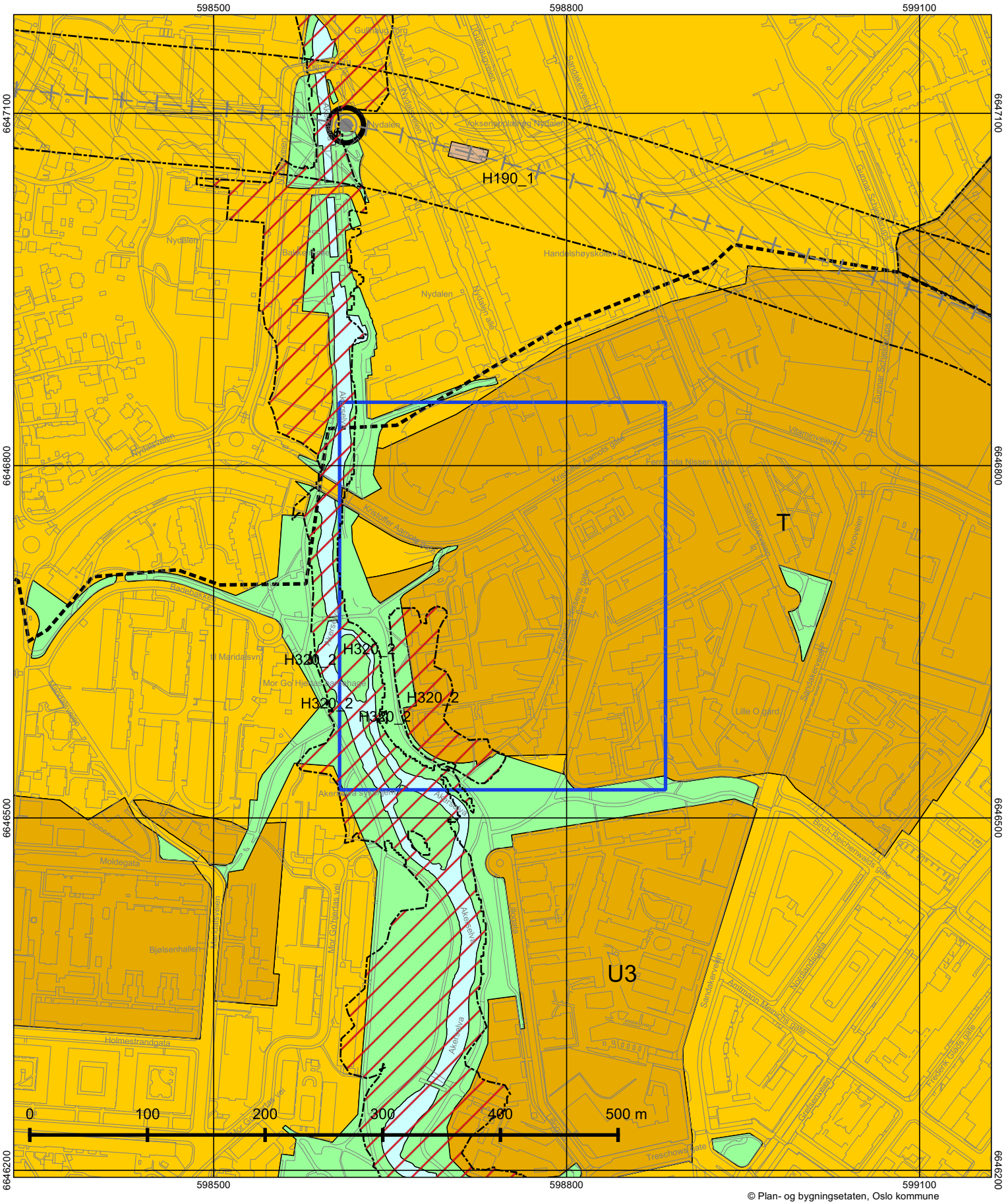
Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142438/ 86511295
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: FERNANDA+NISSENS+GATE+3D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/109

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142438/86511295
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

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



Oslo

S-4793

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fernanda Nissens gate 3/ Lillo, som omreguleres til: -Bebyggelse og anlegg Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, frisør, kiosk)/bevertning/ annen næring (datasentral). -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Kjørevei Annen veigrunn-grøntareal.

Vedtaksdato: 03.09.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201114876
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201114876

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FERNANDA NISSENS GATE 3
Gnr.77 Bnr. 109, 112, 147, 367

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201114876 og datert 08.01.2013.

§ 2. Arealformål
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg
  Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, frisør, kiosk)/bevertning/ annen næring (datasentral).
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  Kjøreveg
  Annen veggrunn – grøntareal

§ 3. Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=19.500 m^2, herav forretning med maks 1000 m^2 og bevertning /kiosk/frisør/helsevirksomhet samlet med maks 1000 m^2. Parkering på terreng medregnes i BRA med 15 m^2 pr. plass.

Forretning tillates under terreng. Næringsvirksomhet (datasentral) skal etableres under terreng. Det tillates maks 1900 m^2 næringsvirksomhet (datasentral). Bruksareal under terreng skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m^2 uteareal, hvorav minst 75 % av utearealet skal være på terreng.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor maks kotehøyder, byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Nedkjøring til garasjeanlegg tillates etablert utenfor byggegrenser.

Det skal innpasses barnehage på minimum 500 m^2 BRA i 1. etasje i søndre lamell. Uteoppholdsareal for barnehage skal være minimum 900 m^2, og skal plasseres på sørsiden av bebyggelsen. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboere i nærområdet utenom barnehagens åpningstider.

Arealet mellom Fernanda Nisses gate, østre lamell og nordre lamell skal opparbeides som et sammenhengende, kjørbart torg. Det tillates etablering av forretning, bevertning og tjenesteyting i 1. etasje i nordre og østre lamell med inngang fra torget. Forretning og bevertning skal ikke ha henvendelse mot boligenes uteareal.

§ 5. Utforming
Det skal benyttes fasademateriale som gir et variert uttrykk på den enkelte lamell. Svalganger er ikke tillatt.

Balkonger skal være innenfor angitt byggegrense og ha maks dybde 2,0 meter. Alle leiligheter skal ha minst ett vindu på balkongsiden uten utkragede elementer over. Maks 1/3 av bygningens fasade kan ha balkonger.

Tekniske takoppbygg tillates å stikke inntil 2,5 m opp over tillatt kotehøyde, og med maks.
10 % av underliggende etasjeplan. Tekniske takoppbygg skal innebygges og inngå i den arkitektoniske utformingen.

På barnehagens uteareal skal det gjennom bruk av terreng, vegetasjon og møblering etableres ulike soner for lek og opphold. Terrenget skal ha varierte formasjoner. Det skal benyttes lekeapparater av varige kvalitetsmaterialer.

For boligenes uteareal i felles gårdsrom skal det gjennom terreng, vegetasjon og møblering skapes ulike soner for lek og opphold. Oppholdssoner skal utformes med sikte på skjerming mot innsyn fra private balkonger.

Det skal plantes større trær i deler av gårdsrommet og på barnehagens utearealer. Minimum 20 % av utearealet på lokk skal ha jorddybde på 0,8 meter eller mer.

Leilighetsfordeling skal være følgende:
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 BRA
Minst 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 6. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde delen av området i målestokk 1:200. Planen skal omfatte torg, felles kjørevei og uteareal både for boligene og barnehagen. Planen skal vise atkomst, parkering (bil og sykkel), interne og eksterne gangveikoblinger, trapper, ramper, areal for lek/opphold, møblering, søppelhåndtering, terrengbehandling, fordrøyningsanlegg og beplantning. Planen skal vise lokal håndtering av overvann, og hvordan dette kan benyttes som kvalitet i utomhusarealene.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.
Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg skal være felles for gnr. 999 bnr. 1, og gnr. 77 bnr. 41, 109, 112, 111, 118, 120, 123, 126, 128, 133, 135, 147, 220, 221, 230, 367, 393, 395, 410, 411. Kjøreveien skal ha god lesbarhet for gående og kjørende, og det skal etableres et tydelig skille mellom
trafikkareal og gang-/oppholdsarealer. Tilsvarende gjelder forholdet mellom felles kjørevei og Kristoffer Aamots gate.

§ 8. Parkering
Bilparkering for næringsvirksomhet skal etableres etter minimumstall i den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen. Bilparkering for bolig skal etableres med maksimalt 15 % flere parkeringsplasser enn minimumstallet i den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen.

Minst 5 % av plassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under terreng innenfor viste bestemmelsesgrenser. Unntak gjelder gjesteparkering og parkering for barnehage og forretning som tillates på bakkeplan med inntil 10 plasser for forretningen og 4 plasser for barnehagen. Sykkelparkering skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 9. Forurensning
Før søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven, skal det gjennomføres detaljerte undersøkelser av forurenset grunn og utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2.

§ 10. Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i
tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

§ 11. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av
tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 12. Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:
• Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
• Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
• Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 13. Rekkefølgebestemmelser
Før det gis midlertidig brukstillatelse til nye boliger skal felles kjørevei fra Fernanda Nissens gate, inkludert snuplass, være ferdig opparbeidet.

Før siste byggetrinn gis midlertidig brukstillatelse, skal det være etablert barnehage i søndre lamell.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal turvei nordvest for planen være opparbeidet etter gjeldende regulering på strekningen fra eksisterende turvei til fortauet i Kristoffer Aamots gate.
Det skal være en midlertidig gangforbindelse mellom eksisterende turvei og fortau i Kristoffer Aamots gate under byggeperioden på Fernanda Nissens gate 3.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.09.2014 sak 224. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.09.2014

Emilie Stang, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
FERNANDA NISSENS GATE 3D

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511295
8499257

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 109

Vi viser til bestilling av 20250506 for FERNANDA NISSENS GATE 3D.

GNR. 77 BNR. 109

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.09.2016.

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

10033.5 m²

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

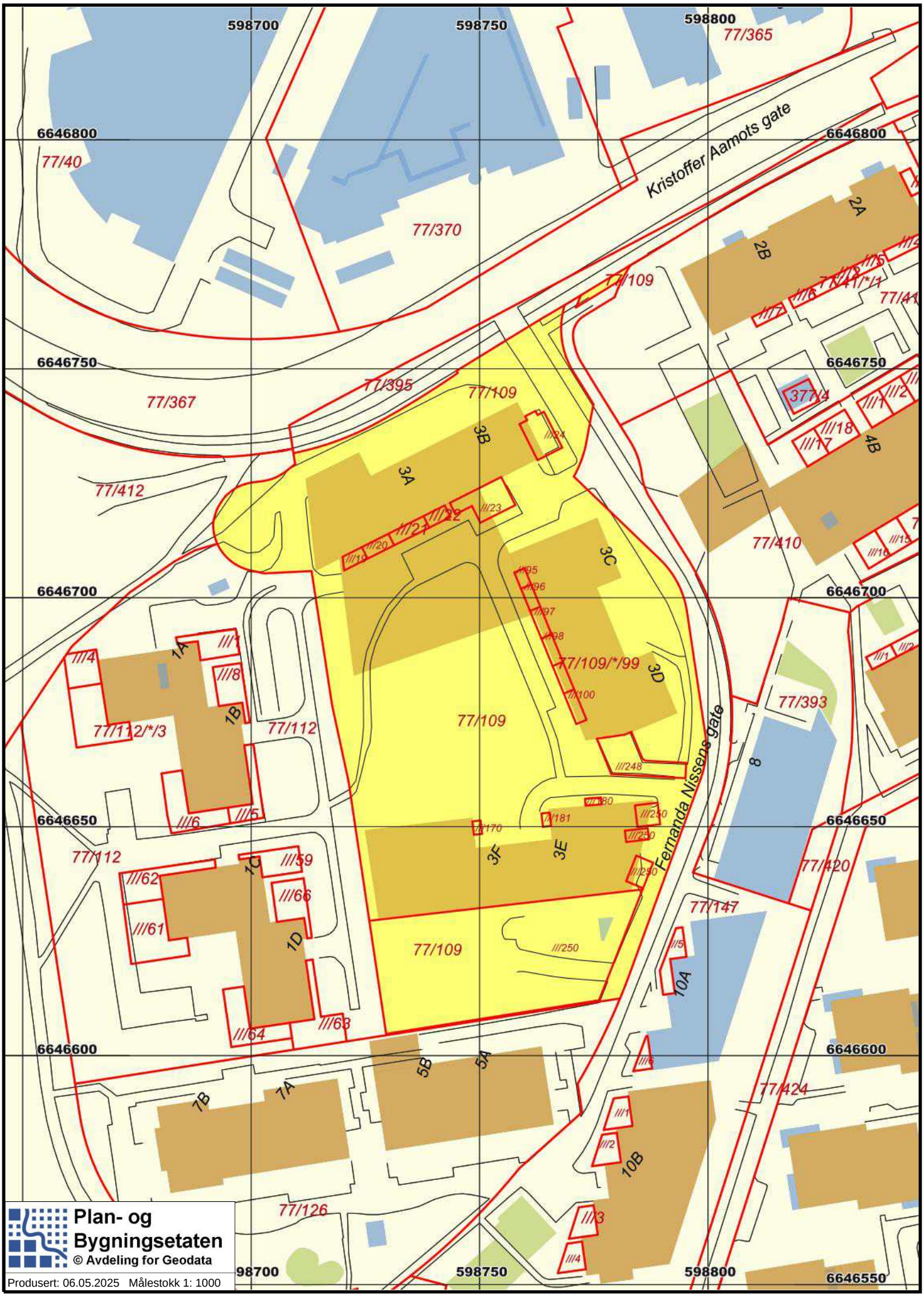
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 22 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598700
598750
598800
6646800
6646750
6646700
6646650
6646600
6646550
77/40
77/365
77/370
77/109
77/367
77/395
77/412
77/410
77/393
77/420
77/147
77/424
77/126
77/112
77/112/*/3
77/109/*/99
Kristoffer Aamots gate
Fernanda Nissens gate
1A
1B
1C
1D
2A
2B
3A
3B
3C
3D
3E
3F
4B
5A
5B
7A
7B
10A
10B
8
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.05.2025 Målestokk 1: 1000

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.11.2023
Kari Linderud	201412149 - 209 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 3 A-D	Eiendom:	77/109/0/0
Tiltakshaver:	TICON NYDALEN AS	Søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Fernanda Nissens gate 3 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker – bygg A og B, mottatt 03.08.2023

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201412149			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan - bygg A	A10-X01	10.11.2014	11/22
Plan 1. etasje - bygg A	A20-A10	10.11.2014	11/27
Plan 2. etasje - bygg A	A20-A20	10.11.2014	11/28
Plan 3. etasje - bygg A	A20-A30	10.11.2014	11/29
Plan 3. etasje alternativ utleieenhet - bygg A	A20-A31	10.11.2014	11/30
Plan 4. etasje - bygg A	A20-A40	10.11.2014	11/31
Plan 5. etasje - bygg A	A20-A50	10.11.2014	11/32
Plan 6. etasje - bygg A	A20-A60	10.11.2014	11/33
Plan 7. etasje - bygg A	A20-A70	10.11.2014	11/34
Plan 8. etasje - bygg A	A20-A80	10.11.2014	11/35
Plan 9. etasje - bygg A	A20-A90	10.11.2014	11/36
Plan 1. etasje - bygg B	A20-B10	10.11.2014	11/37
Plan 2. etasje - bygg B	A20-B20	10.11.2014	11/38

Plan 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





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

Fernanda Nissens gate 3			DATO 10.11.2014
Bygg B			MÅLESTOKK 1:100 (A2)
Plan 7. Etasje			TEGN. JK
			KONTR. KL
TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD	FAG: ARK	SAK NR: 1310	TEGNINGSNUMMER: A20-B70

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 77 Bnr.: 109 Fnr.: Snr.: 157

Adresse(r):

Gateadresse:	Fernanda Nissens gate 3 D
Gatenr:	11743
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0484 OSLO
Bydel:	3 SAGENE
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:02.05.2025 kl. 13.48

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/457433-1/200 23.04.2019 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 9 050 000 Omsetningstype: Fritt salg LINDVIK MARTHA KARINE F.NR: IDEELL: 5377/20000 STEINUM HEIDI CATHRINE F.NR: IDEELL: 14623/20000 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst

på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2019/457591-1/200 23.04.2019 21:00 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1936/13858-1/105 01.12.1936 ERKLÆRING/AVTALE
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109

1938/1488-1/105 09.02.1938 BESTEMMELSE OM VEG
Overført fra gnr 77 bnr 116
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109

1938/5315-1/105 10.05.1938 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109

1938/14347-1/105 19.11.1938	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Overført fra gnr 77 bnr 115 Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109
1942/287-1/105 12.01.1942	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109
1954/10412-1/105 16.08.1954	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109
1959/6708-1/105 08.06.1959	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109
1960/3821-1/105 28.03.1960	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Overført fra gnr 77 bnr 115 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109

1968/17818-2/105 18.11.1968	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109
1970/21709-1/105 16.12.1970	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109
1975/13077-1/105 11.07.1975	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Midlertidig dispensasjon fra vegloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109
1986/30382-1/105 22.05.1986	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109 FNR: 0 SNR: 17 til vareheis og trapp Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109
2010/909883-1/200 19.11.2010	BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 77 BNR: 393
gjelder gang- og kjørbar adkomst.
Sletting eller endring kan ikke skje
uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og bygningsetaten.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77
BNR: 109

2012/833224-1/200 08.10.2012 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om plassering av
nettstasjon nr. 3107
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77
BNR: 109

2014/416160-1/200 23.05.2014 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0
SNR: 7

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 22

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 37

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 52

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 67

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 82

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 90
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 92
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 95
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 96
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 97

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 98
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 99
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 100
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 101
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 102
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 103
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 104
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 105
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 106
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 107
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 108
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 109
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 112

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 113
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 114
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 115
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 117
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra eiere av begge eiendommene
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109

2014/416249-1/200 23.05.2014 BEST. OM ADKOMSTRETT
Allmenheten skal ha rett til ferdsel på kjøreveg, gangvei og plass
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109

2014/560846-1/200 04.07.2014 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 18

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 33

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 48

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 63

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 78

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 90
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 92
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 93

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 95
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 96
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 97
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 98
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 99
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 100
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 101
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 102
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 103
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 104
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 105
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 106
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 107
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 108

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 109
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 112
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 113
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 114
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 115
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 117
Kan ikke slettes uten samtykke fra begge hovedeiendommene
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109

2014/1023284-1/200
21.11.2014

BESTEMMELSE OM VEG

Kristoffer Aamots gate opparbeides samtidig med bebyggelsen fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109

2015/429650-2/200 18.05.2015 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 412
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Olso kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109

2015/1143760-1/200 07.12.2015 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Nettstasjon nr 304
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109

2016/779870-1/200 30.08.2016 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 17

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 32

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 47

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 62

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 77

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 90
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 92

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 93
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 94
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 95
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 96
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 97
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 98
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 99
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 100
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 101
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 102
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 103
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 104
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 105
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 106
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 107

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 108
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 109
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 112
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 113
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 114
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 115
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 117
Bestemmelse om drift- og vedlikeholdskostnader
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 109

2021/1498244-1/200
29.11.2021 21:00

JORDSKIFTE

Sak: 20-012215REN-JOOV/JLST
Fernanda Nissens gate
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2016/895188-2/200 30.09.2016 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 157
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/20617

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:
2022/1401716-1/200
09.12.2022 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR:
1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR:
2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR:
3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR:
4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR:
5
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR:
6
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR:
7
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR:
8
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR:
9
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR:
10

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 25

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 40

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 55

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 70

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 85

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 93
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 95
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 96
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 97
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 98
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 99
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 100

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 101
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 102
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 103
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 104
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 105
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 106
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 107
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 108
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 109
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 110
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 111
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 112
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 113
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 114
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 115

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 116
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 117
Bestemmelse om oppstillingsplass for tømming av renovasjonscontainere
Bestemmelse om oppstillingsplass for brannutrykningskjøretøy
Bestemmelse om inn- og utkjøring til oppstillingsplassene
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE PLAN- OG
ORG.NR: 971 040 823

ui.page_selector

Dagbokf. den
1. DEC. 1936

DAGB. NR. 13857 19 36
AVSKRIFT. AKER

Skjöte.

Undertegnede A/S. Lillo Verk erkjenner å ha solgt og skjöter og overdrar herved til A/S. Andfossen Bruk på de i kjöpekontrakt av 15. april 1936 nevnte betingelser, en parsell av vår eiendom gr.nr. 77, br.nr. 41, som ved kart-opmålings- og skylddelingsforretning av 11. november 1936 har fått et areal av 5.075 m^2 og har fått br.nr. ..... Kjöpesummen utgjör ialt kr. 130.000.- - ethundredeogtredvetusen kroner.- der er avgjort på omforenet måte.

Av kjöpekontraktens bestemmelser hitsættes:

" Kjöperen avstår fri grund til regulering av vei på nord-
" siden av fabrikbygningen mot bækken, og veien mellem fabrik
" nr. 1 og 2 og videre på vedlagte kart, står til fri avbenyt-
" telse for de övrige tomter. Mulige andre adkomstveie står
" også til avbenyttelse for de omkringliggende tomter".

Eiendommen selges med de rettigheter og forpliktelser hvormed den tidligere har tilhört A/S. Lillo Verk, og skal den solgte eiendom herefter följge og tilhöre kjöperen, idet vanlig hjemmelsansvar ifölge loven overtas.

Oslo, den 28 november 1936.

A/S. Lillo Verk

Herved bekreftes at dokumentet er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

KJØPEKONTRAKT STEMPLET FOR KR. 1300 FORevist.
AKERS HERREDSSKRIVERKONTOR DEN 1/12 19 36
FOR HERREDSSKRIVEREN

{}

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003 Fernanda Nissens gate
Vår referanse: 3745097/26340508
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 84

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3821	105	27.3.1960	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	19

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/3821/105
Uthentet 2025-05-07 09:04

Erklæring

28 MARS 1960 3821/

vedrørende

Gnr. 77, bnr. 115, Sandakerveien 110.

Eiendom

Provisorisk lemmebrakke for kontorer m.m. 60/516

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 25/3-60 *har Oslo* ~~byggesaks~~*-bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren seg ~~xxx~~ *forplikter* ~~xxx~~ *og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

Oslo, den 28. mars 1960

A/S Noron.

J. Sejersted Bødtker

Byggherrens underskrift

A/S Noron.

J. Sejersted Bødtker

Skjøteinnehavers underskrift.

J. Sejersted Bødtker.

J. Sejersted Bødtker.

Avskrift av dette skriftes i

2000. 3-58. R. A.

7/3-58. Ek.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745101/26340528
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 60

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13077	105	11.7.1975	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	19

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/13077/105
Uthentet 2025-05-07 08:57

13077
11 JUL 1975

E r k l æ r i n g

vedrörende

Gnr. 77, bnr. 109, Sandakerveien 110
Eiendom

Plasthall — Arbeidets art
75/1396 — Bygn.kontr. J.nr.

Den 18.6.75 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning plasthallens avstand til midt regulert vei.

Byggherren forplikter seg og etterfölgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 1 juli 1975

pr.pro. A/S ANDFOSSEN BRUK

Byggherrens underskrift

pr.pro. A/S ANDFOSSEN BRUK

Skjøteinnehavers underskrift

Likelydende dokument innlevert til tinglysing.
Gebyr kr 30.– betalt.
Oslo byskriverkontor.
Aker distrikt den 3/7 1975
For byskriveren

Avskriftens riktighet bekreftes;

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745103/26340538
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 59

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
909883	200	19.11.2010	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	41	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

S1

A-SB-2007-0216

MOTTATT
Side 1
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
21 OKT. 2010
SAKSNR: 200811605 - 28

ERKLÆRING

Vedrørende følgende gnr/bnr/snr: 77/41, 109 snr. 1 – 18, 147, 393 og 394.

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 77, bnr. 393 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei i regulert felles avkjørsel (Fernanda Nissens gate) fra Kristoffer Aamots gate over gnr. 77 bnr. 109 og gnr. 77 bnr. 147 som vist med gul farge på kart, samt over felles gangareal på gnr. 77 bnr. 147 som vist med piler på kart.

2. GANGATKOMST:
Gnr. 77 bnr. 393 skal ha bruksrett til gangatkomst fra Kristoffer Aamots gate over gnr. 77 bnr. 109 og gnr. 77 bnr. 147 som vist med blå farge på kart.

3. SAMMENFØYNING:
Gnr. 77 bnr. 41 og gnr. 77 bnr. 394 forutsettes sammenføyd til én eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 77 bnr. 41 og gnr. 77 bnr. 394. Dette punktet gjelder frem til eiendommene er sammenføyd.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 77 bnr. 393 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 77 bnr. 147 (grunneier) frem til hovedledninger som ligger på gnr. 77 bnr. 147.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i eiendommene.

Gårdsnummer	Bruksnummer
77	**41, 109 snr. 1 – 18, 147 394**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan – og bygningsetaten. Pkt. 3 *(sammenføyning)* kan imidlertid slettes når eiendommen er sammenføyd.

Underskrifter:

	Sted	Dato		Org.nr.
For eiend. 77/41, 147, 394:	Oslo	19/10-2010	Lillohøyden Hjemmel AS	988 257 249
For eiend. 77/109 snr. 1 - 18:	Dm	19/10 10	Ticon Nydalen AS snr. 1-7, 9-10	930 269 212

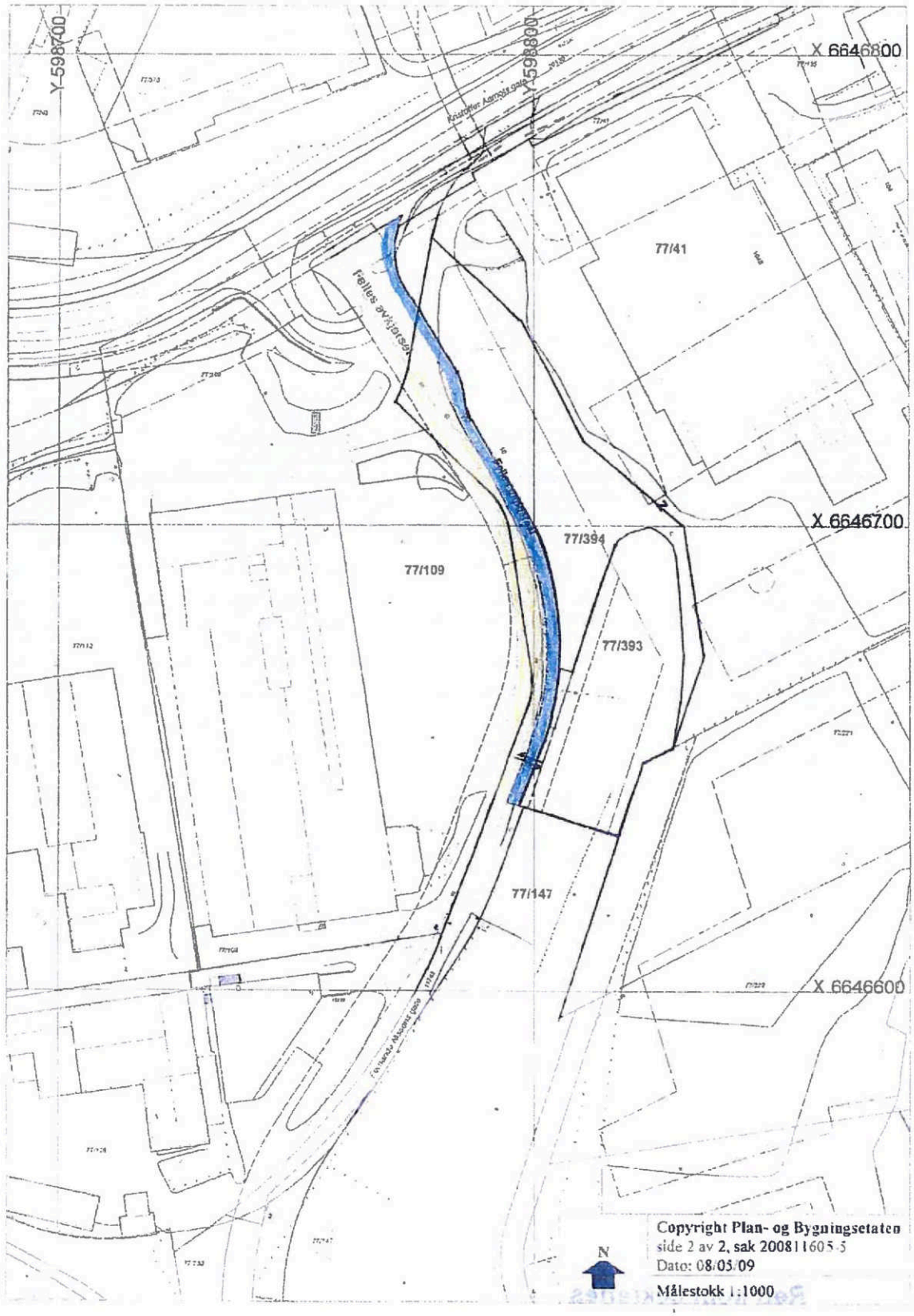
Ticon FN2 AS - snr. 11 12-17
Ticon FN4 AS - snr. 8 & 18

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Rett kopi bekreftes
Sign:
17/11-2010

Doknr: 909883 Tinglyst: 19.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

200811605-28
S 2



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745096/26340503
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 52

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6708	105	8.6.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	19

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/6708/105
Uthentet 2025-05-07 08:51

8 JUN 1959 6708

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. gnr. 77, bnr. 109,

Sandakerveien 110 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 2./6. 1959.

A/s ANDFOSSEN BRUK

Erling Hamar E. A. Backer
Skjøteinnehaver

A/s ANDFOSSEN BRUK

Erling Hamar E. A. Backer
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745114/26340593
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 51

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
429650	200	18.5.2015	BESTEMMELSE OM VEG BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	19

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/429650/200
Uthentet 2025-05-07 08:50

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 429650 Tinglyst: 18.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:201311237-4

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 77/109, 112, 412

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 77 bnr. 112 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 77 bnr. 412 i regulert felles avkjørsel i samsvar med S-4484 av 11.11.2009 fra Kristoffer Aamots gate.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 77 bnr. 412 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 77 bnr. 109 og over gnr. 77 bnr. 112 i regulert felles avkjørsel i samsvar med S-4484 av 11.11.2009 fra Kristoffer Aamots gate.

   UTEOPPHOLDSAREAL:
3. På gnr. 77 bnr. 412 skal allmennheten ha bruksrett til barnehagens uteareal utenom barnehagens åpningstider i samsvar med § 3.4 i S-4484.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
77	109 snr. 1-18
77	112 snr. 1-117 , Gnr. 77 bnr. 412

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Underskrifter:

TORBJØRN PEDERSEN

For eiend. 77/109: snr. 1-18

Sted	Dato	Ticon Nydalen AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	10/5-14		930269212

For eiend. 77/112: snr. 1-117

BJØRN ERIK MØRK

Sted	Dato	Ermandas Hage sameie Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	10/5-14		911982552

THOMAS ØYEHOL

For eiend. 77/412:

Sted	Dato	Avantor AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	4/2-15		936647774

Plan- og bygningsetaten

ØYSTEIN F. THORUP
Harianne Njåstein

MARIANNE NJÅSTEIN

Sett kopi bekreftes
20/4-15
Pål Sundes

* påført av

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745099/26340518
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 57

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21709	105	16.12.1970	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	19

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/21709/105
Uthentet 2025-05-07 08:54

16 DES. 1970
21709

E r k l æ r i n g

Undertegnede som eier av matr.nr. 110 Sandakerveien, gnr. 77, bnr. 109 avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avløyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr.nr. 110 Sandakerveien, gnr. 77, bnr. 109 forplikter seg til å sløyfe kloakkpumpeanlegget og forbinde eiendommens kloakkuttrekk ved naturlig fall til hovedkloakk så snart det er lagt sånn hovedkloakk som er tilgjengelig for eiendommen.

Undertegnede forplikter seg videre til å sørge for at kloakk-pumpeanlegget med jevne mellomrom, minst 1 gang pr. år, blir undergitt sakkyndig kontroll og ettersyn, slik at det til enhver tid er i driftsmessig og forskriftsmessig korrekt stand

Oslo, den 10/12-70

pr.pro. A/s ANDFOSSEN BRUK

Kjell Gunn Andfossen

Eier av gnr. 77, bnr. 109.

Avskriftens rikt'ighet bekreftes!

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745107/26340558
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 47

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
416160	200	23.5.2014	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	19

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
930269212
org nr /fødselsnr.

EKLÆRING

Vedrørende Fernanda Nissens gate 3, Oslo

ADKOMSTRETT FOR FERNANDA NISSENS GATE 1

Beboere i Fernanda Nissens gate 1, gnr.77, bnr. 112, i Oslo kommune, har adkomstrett til egen parkeringskjeller igjennom kjeller i Fernanda Nissens gate 3, gnr. 77, bnr. 109.

Rett til adkomst for beboere i Fernanda Nissens gate 1 via kjeller i Fernanda Nissens gate 3 forutsetter at det inngås en avtale mellom partene som regulerer kostnadsfordeling av drift og vedlikehold av de berørte arealer.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 77, bnr. 109 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra eiere av begge eiendommene. «Samtykke fra begge eiendommene» forstås slik at det skal foreligge vedtak fra generalforsamling i begge sameier om sletting eller endring. Vedtakene skal være fattet innenfor samme kalenderår. Erklæringen tinglyses på samtlige seksjoner på gnr. 77, bnr. 109.

Oslo, 30/4 - 2014

For gnr. 77, bnr. 109, samtlige seksjoner :

Ticon Nydalen AS (org nr. 930 269 212)

Hjemmelshaver

THORBJØRN E PEDERSEN

BLOKKBOKSTAVER

Doknr: 416160 Tinglyst: 23.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Samtykke til tinglysning av erklæring – gnr. 77 bnr. 109

Undertegnede er panthaver på eiendommen – gnr 77 bnr. 109, Fernanda Nissens gate 3 i Oslo kommune.

Som panthaver av pantedokument med urådighet, dagboksnummer 342823, datert 30.04.2014 på nevnte eiendom, samtykker vi med dette til tinglysning av følgende erklæringer på eiendommen.

- Erklæring om adkomstrett for Fernanda Nissens gate 1, datert 30.04.2014
- Erklæring om allmennhetens ferdsel, datert 30.04.2014

Sted, dato Oslo 19/5-2014

Røisland & Co Prosjektsalg AS (orgnr. 994 194 410)
Kjetil Auensen
Iht. fullmakt

3436347/1

Advokatfirmaet Haavind AS
Bygdøy allé 2
Pb 359 Sentrum
NO-0101 Oslo

T: (+47) 22 43 30 00
F: (+47) 22 43 30 01
Org.nr.: NO 986 420 177 MVA
www.haavind.no

Statens kartverk
Rett kopi bekreftes
Hennes Ajten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745117/26340608
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 90

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1401716	200	9.12.2022	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	112	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

INNSENDT AV: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING AS
ORG NR. 991 356 347
PARKVN. 53B, 0256 OSLO

ERKLÆRING

Fernandas Hage Sameie, org.nr. 911 982 552 omfattende snr 1-117 av gnr 77 bnr 112 0301 Oslo kommune, gir herved Sameiet Lillo Nydalen, org.nr. 918 003 576, omfattende snr 19-250 av gnr 77 bnr 109 i 0301 Oslo kommune, en evigvarende vederlagsfri rett til å kunne disponere areal på sin eiendom (fellesareal) gnr 77 bnr 112 i 0301 Oslo kommune for;

(i) Oppstillingsplass for biler for tømming av felles renovasjonscontainere etablert for Sameiet Lillo Nydalen, på område merket med gult (A) mellom containere på vedlagte kart, og

(ii) Oppstillingsplass for brannutrykningskjøretøy, på område merket med gult (B) på vedlagte kart.

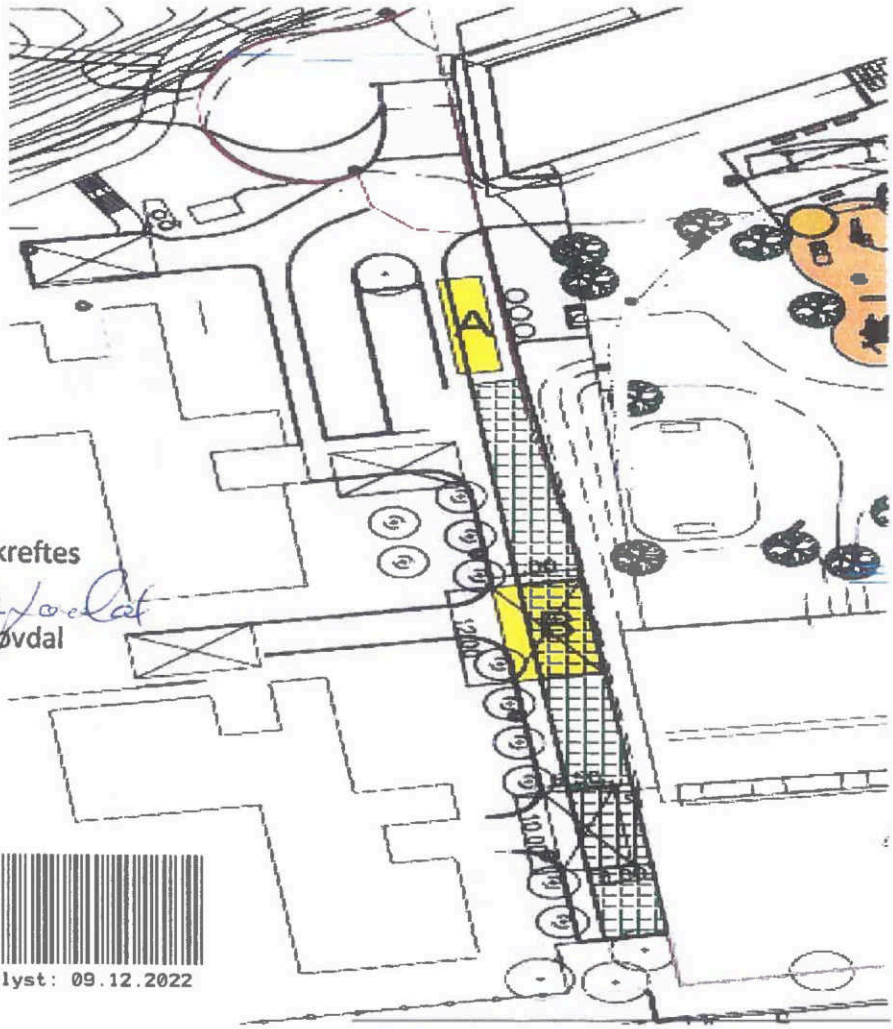
Ovenstående rettigheter omfatter også nødvendig rett til inn- og utkjøring til oppstillingsplassene over gnr 77 bnr 112 ved bruk av disse.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr 77 bnr 112, snr 1 – 117 i 0301 Oslo kommune, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 971 040 823 (Plan og bygningsetaten).

Oslo, 1. desember 2022
For Fernandas Hage Sameie
Org.nr 911 982 552

Ole Vestersjø

Peder Egeland Høie



Rett kopi bekreftes
Elin Mack Løvdal
Advokat

Doknr: 1401716 Tinglyst: 09.12.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745098/26340513
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 92

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17818	105	18.11.1968	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	19

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/17818/105
Uthentet 2025-05-07 09:07

Erklæring

vedrørende

17818
18 NOV. 1968

Gnr. 77, bnr. 109, Sandakerveien 110.

Eiendom

Skurtak over lagerplass. | 68/1146

Arbeidets art | Bygn.kontr. j.nr.

Den 15.11.68 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig ~~x~~ beholdt til ~~x~~ i ~~x~~ bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 18/11-68

pr. pro. A/S ANDFOSSEN BRUK
G. A. Backer
Byggherrens underskrift

pr. pro. A/S ANDFOSSEN BRUK
G. A. Backer
Skjøteinnehavers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes:

4 000. R. A. 697/62.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745120/26340626
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 75

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1498244	200	29.11.2021	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	41	0	1

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Doknr: 1498244 Tinglyst: 29.11.2021
STATENS KARTVERK

Sak:	20-012215REN-JOOV/JLST Fernanda Nissens gate
Gnr.:	77
Kommune:	Oslo
Saken gjelder:	Oppretting av lag og vedtekter. Driftsselskap

Avsluttet ved jordskifteretten: 23.03.2021

Sak nr. ved lagmannsretten:

Avsluttet ved lagmannsretten:

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

23.03.2021 ble det gjort jordskifteavgjørelse med slik

slutning:

1. Saken avgrenses geografisk til eiendommene gnr. 77/41, gnr. 77/109, gnr. 77/112, gnr. 77/126, gnr. 77/147, gnr. 77/393, gnr. 77/410 og gnr. 77/411. Videre slik veilagets utstrekning er beskrevet i vedtekter for Fernanda Nissens gate nedenfor samt endelig jordskiftekart datert 23.03.2021.

   Saken avgrenses saklig til bruksordning og stifting av veilag, jf. jordskifteloven § 3-8 og § 3-10.

2. Det fastsettes bruksordningsregler med vedtekter for Fernanda Nissens gate Veilag som inntatt nedenfor.

Vedtekter for Fernanda Nissens gate Veilag

§ 1. VEIEN
Fernanda Nissens gate Veilag, heretter kalt Veilaget, omfatter Fernanda Nissens gate med tilhørende vei/fortau/gangvei og med slik avgrensning:

Mot nord avgrenses veilagets arealer av offentlig fortau i Kristoffer Aamodts gate.

Mot vest avgrenses veilagets arealer av veiskulderen mot gnr. 77/109 – Sameiet Lillo Nydalen og tilsvarende mot gnr. 77/126 – Sameiet Elvelunden.

Mot øst avgrenses veilaget av fortau mot gnr. 77/41 – Lillohøyden 2 Sameie, gnr. 77/410 – Lillohøyden 4 Sameie, gnr. 77/393 – Fernanda Fus Barnehage AS og mot gnr. 77/147 – Fernanda Nissens gate 10 Sameie.

Mot syd inngår gangvei i fortsettelsen av Fernanda Nissens gate mot Akerselva og avgrenses av grense mot kommunal eiendom.

I samsvar med den ovenfor beskrevne avgrensning av veien omfatter veiområdet selve veien med tilhørende fortau samt gangvei i forlengelsen av Fernanda Nissens gate. Veilagets ansvarsområde innbefatter også lyspunkter langs gangveien.

Veien er vist på endelig jordskiftekart for sak nr. 20-012215REN-JLST Fernanda Nissens gate datert 23.03.2021 i målestokk 1:700. Veien er i det videre omtalt som veilaget.

§ 2. FORMÅL
Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veien, jf. § 1, ved å sørge for at veien er i forsvarlig og brukelig stand hele året. Veilaget skal sørge for vedlikehold/utbedring av veien, vinterdrift inkludert snøbrøyting og strøing, samt vedlikehold av lyspunkter langs veien.

§ 3. ANSVAR

Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i laget, jf. § 5 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN.

Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veien utøves av veilagets styre på vegne av medeierne.

Veien ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over. Dette i forhold til hvor de enkelte eiendommer har veirett.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og andeler

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andeler er oppført i egen kolonne.

Gnr/Bnr **Adresse**	**Eier/** **Rettighetshaver**	**Bruk**	**Andel**
77/112 Fernanda Nissens gate 1	Fernanda Hage Sameie Org. nr. 911 982 552	B	9
77/41 Fernanda Nissens gate 2	Lillohøyden 2 Sameie Org. nr. 914 317 924	B	6
77/410 Fernanda Nissens gate 4	Lillohøyden 4 Sameie Org. nr. 915 320 864	B	10
77/411 Fernanda Nissens gate 6	Lillohøyden 6 Sameie Org. nr. 915 899 897	B	9
77/109 Fernanda Nissens gate 3	Sameiet Lillo Nydalen Org. nr. 918 003 576	B + N	23
77/126 Fernanda Nissens gate 5-7	Sameiet Elvelunden Org. nr. 914 485 126	B	25
77/393 Fernanda Nissens gate 8	Fernanda Fus Barnehage AS Org. nr. 995 282 771	N	3
77/147 Fernanda Nissens gate 10	Fernanda Nissens gate 10 Sameie Org. nr. 913 632 753	B	15
	Sum andeler:		100

N: næring. B: bolig

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien og ikke har annen veiadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veilaget. Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler
Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen veiadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veilagets formue.
Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veien – jf. § 14, kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i veien når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 14 og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden – se § 14 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av veien.

§ 6. ÅRSMØTET
Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes i mars eller april hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 10. februar. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Som skriftlig innkalling godkjennes e-post til de medeierne som har oppgitt e-postadresse til styret. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler
Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmeandelene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 16. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.
Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøtet skal:
(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
(6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
(7) Vedta utligninger etter § 13
(8) Gjennomføre valg av
- Styreleder for ett år.
- Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
- Vararepresentant som er på valg for to år
- Intern revisor for to år dersom denne er på valg
(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:
- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det.
Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veilaget blir ledet av et styre på tre medlemmer. Det er en vararepresentant til styret.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret konstituerer seg etter årsmøtet og velger selv hvem i styret som skal være nestleder og kasserer. Sekretær velges blant disse.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentanten.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det. Vararepresentanten til styret har ikke anledning til å kreve styremøte.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er beslutningsdyktig når to av styrets tre medlemmer er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Styreleder eller styremedlem. kan ikke være med å stemme om avgjørelser om avtaler om seg selv eller om sitt eget ansvar. Det samme gjelder avgjørelser om avtaler med ektemaken eller andre nærstående. eller ansvar for disse. Dette analogt til ordlyden i sameielova § 7. andre ledd.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter.
Styret skal blant annet:

(1) Føre tilsyn med veien. fortau, lys, veiarbeid m.m.
(2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan.
(3) Innhente og godta anbud om tiltak på veien og vinterdrift.
(4) Sørge for nødvendig skilting langs veien og godkjenne andre sin skilting langs veien.
(5) Forebygge skade på veien ved å sette i gang arbeid.
(6) Sørge for utbedring etter skade på veien, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 15.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar.
(7) Sørge for innkreving av utligninger og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp.
(8) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap.

(9) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett.
(10) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
(11) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen.
(12) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne.
(13) Foreta innmelding av veilaget i aktuelle offentlige registre.

§ 8. MINDRETALLSVERN
Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT
Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP
Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. VALGNEMND
Det velges ingen valgnemnd for veilaget. Vararepresentant for styret er ansvarlig for å komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret og revisor. Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret innen 9. februar.

§ 12. INNTEKTER
Innbetalte utligninger og engangsvederlag, jf. §§ 13 og 14. er felles inntekter for veilaget.

Overskudd skal brukes til driften av veilaget, og kan ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER
Kostnader som ikke blir dekket av veiavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne etter andeler, jf. 5.1. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift/vedlikehold og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

§ 14. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP
Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i veien.

§ 15. BRUK AV VEIEN

§ 15.1 Generelt om bruk av veien

Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien.

Den som påfører veien skade, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (6).

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet. Parkering skal ikke skje på veiområdet.

§ 16. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 16 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

Rett utdrag

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT
Helene Gram

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Oslo (0301)	77	41
Oslo (0301)	77	109
Oslo (0301)	77	112
Oslo (0301)	77	126
Oslo (0301)	77	147
Oslo (0301)	77	393
Oslo (0301)	77	410
Oslo (0301)	77	411


Fernanda Nissens gate
Lilloheyden 2 Sameie
77/41
Lilloheyden 4 Sameie
77/410
Lilloheyden 6 Sameie
77/411
Fernanda Fus Barnehage AS
77/393
Fernanda Nissens gate 10 Sameie
77/147
Sameiet Lillo Nydalen
77/109
Fernandas Hage Sameie
77/112
Sameiet Elvelunden
77/126
AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskifteskart
FERNANDA NISSENS GATE
i Oslo kommune
Målestokk 1:709
Vegområde
Eiendomsgrenser

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 145

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse	Dato
20-012215REN-JOOV/JLST	24.11.2021

Tinglysing - 20-012215REN-JOOV/JLST Fernanda Nissens gate

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Oslo (0301)	77	41
Oslo (0301)	77	109
Oslo (0301)	77	112
Oslo (0301)	77	126
Oslo (0301)	77	147
Oslo (0301)	77	393
Oslo (0301)	77	410
Oslo (0301)	77	411

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Rett kopi bekreftes

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett

Helene Gram
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart
- jordskiftekart i to eksemplarer

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745115/26340598
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 76

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
779870	200	30.8.2016	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	19

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE EIENDOMMER:
GNR 77 BNR 109 OG GNR 77 BNR 112

1. ATKOMSTVEI:

Gnr 77 bnr 112 snr 1- 117 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei på regulert felles avkjørsel over gnr 77 bnr 109. Til bruksretten hører plikt til å dekke forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for atkomsten. Atkomstveien er markert på vedlagte kart - bilag 1.

Denne erklæring skal tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen gnr 77 bnr 109 (snr 1-18) i 0301 Oslo kommune.

Oslo, den 12. august 2015

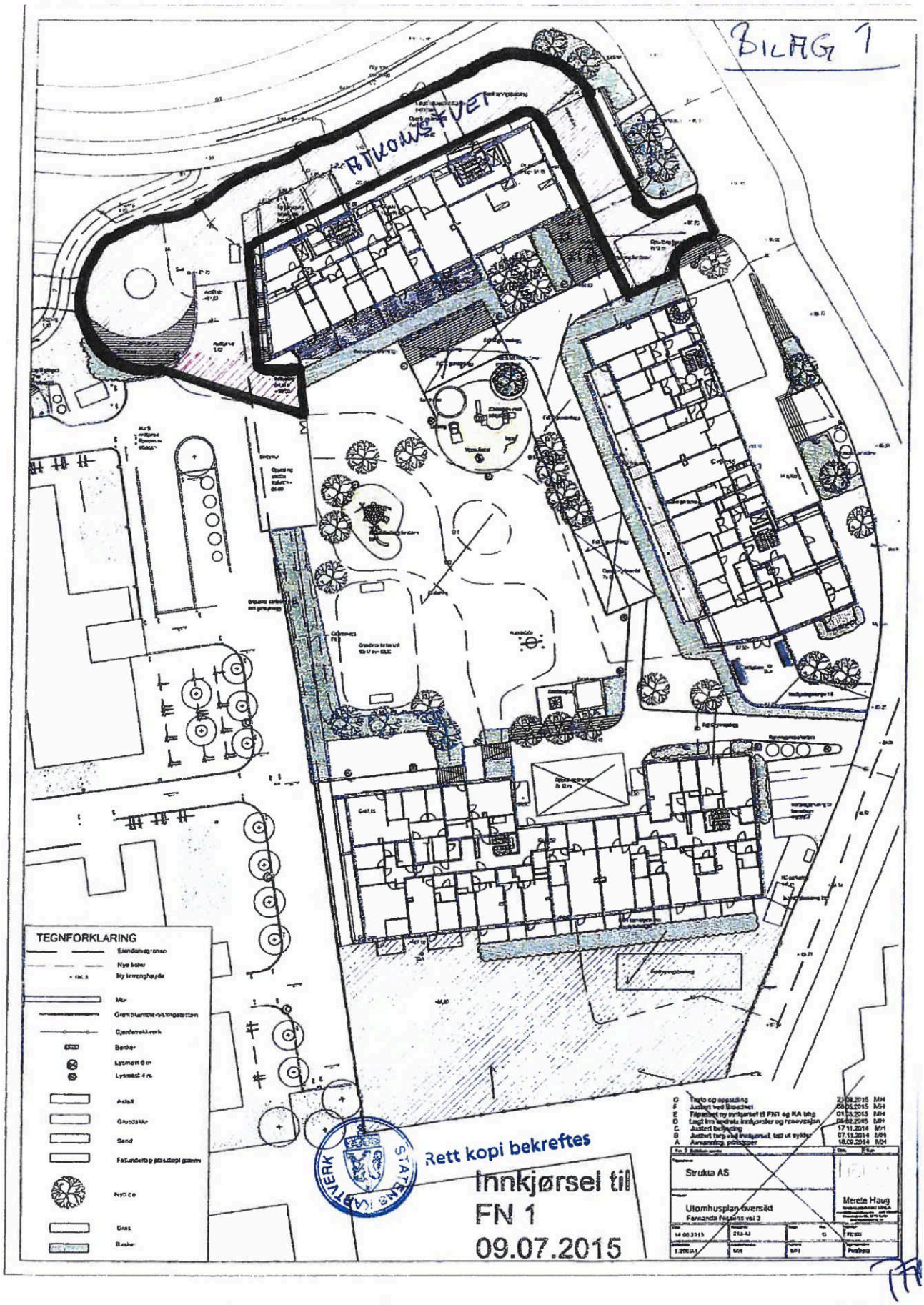
Ticon Nydalen AS
Org.nr 930 269 212
Som eier av gnr 77 bnr 109 snr 1-18

Thorbjørn F. Pedersen

Doknr: 779870 Tinglyst: 30.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes


BILAG 1
TEGNFORKLARING
Rett kopi bekreftes
STATENS VEGVESEN
Innkjørsel til
FN 1
09.07.2015
Struktø AS
Utomhusplan-översikt
Mereta Haug

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745112/26340583
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 78

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1023284	200	21.11.2014	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	19

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1023284/200
Uthentet 2025-05-07 11:04

Fødselsnr./Orgnr. 13026712112

Doknr: 1023284 Tinglyst: 21.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 77, bnr. 109, Fernanda Nissens gate 3 i Oslo, saksnummer 201412149.

1. Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningsloven § 18-1 på følgende vilkår:

   Kristoffer Aamots gate opparbeides samtidig med bebyggelsen fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til i tråd med den til enhver tid gjeldende regulering på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

   Erklæring fra direktøren i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, Orgnr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

OSLO, den 15/10 20..14

F.F.R. Fødselsnr./Orgnr. 29085[redacted]

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____20.....

F.F.R. Fødselsnr./Orgnr. 29085[redacted]

TORBJØRN PEDERSEN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745108/26340563
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 79

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
416249	200	23.5.2014	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	19

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
930269212
org.nr./fødselsnr.

EKLÆRING

Vedrørende Fernanda Nissens gate 3, Oslo

ALLMENNHETENS FERDSEL

Allmenheten skal ha rett til ferdsel på gnr. 77 bnr. 109, Fernanda Nissens gate 3 i Oslo kommune innenfor regulert samferdselsanlegg – kjøreveg, gangvei og plass, som vist med rødt på kartskissen.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som hefftelse på gnr. 77, bnr. 109 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygningsetaten, org nr. 958 935 420. Erklæringen skal tinglyses på samtlige seksjoner på gnr. 77, bnr. 109.

Oslo, 30/4 - 2014

For gnr. 77, bnr. 109, samtlige seksjoner :

Ticon Nydalen AS (org nr. 930 269 212)

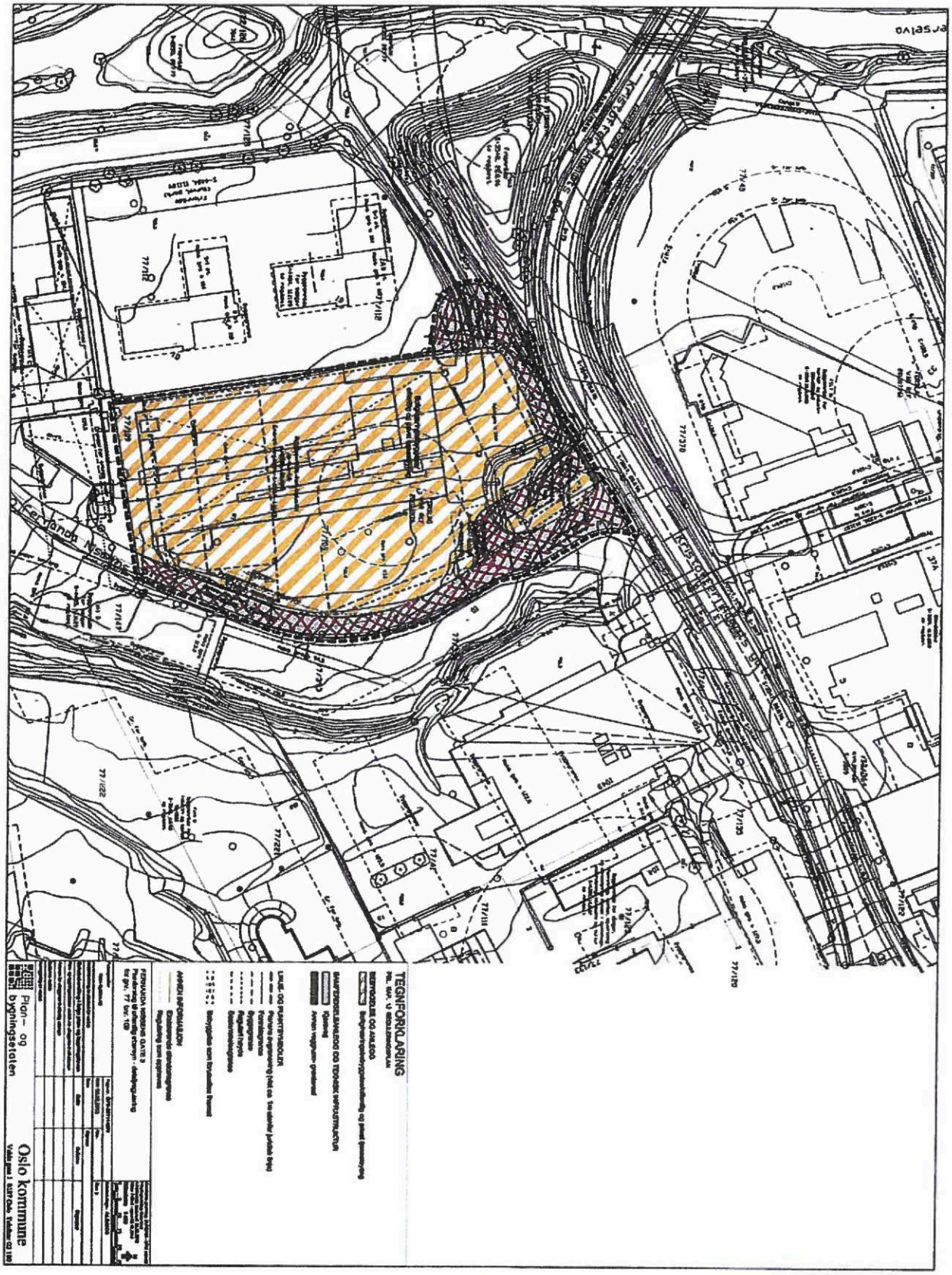
Hjemmelshaver

ITO RBJØRN E PEDERSEN

BLOKKBOKSTAVER

Doknr: 416249 Tinglyst: 23 05 2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes


TEGNFORKLARING
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Samtykke til tinglysning av erklæring – gnr. 77 bnr. 109

Undertegnede er panthaver på eiendommen – gnr 77 bnr. 109, Fernanda Nissens gate 3 i Oslo kommune.

Som panthaver av pantedokument med urådighet, dagboksnummer 342823, datert 30.04.2014 på nevnte eiendom, samtykker vi med dette til tinglysning av følgende erklæringer på eiendommen.

- Erklæring om adkomstrett for Fernanda Nissens gate 1, datert 30.04.2014
- Erklæring om allmennhetens ferdsel, datert 30.04.2014

Sted, dato 19/5-2014

Røisland & Co Prosjektsalg AS (orgnr. 994 194 410)
Kjetil Auensen
Iht. fullmakt

3436347/1

Advokatfirmaet Haavind AS
Bygdøy allé 2
Pb 359 Sentrum
NO-0101 Oslo

T: (+47) 22 43 30 00
F: (+47) 22 43 30 01
Org.nr.: NO 986 420 177 MVA
www.haavind.no

Statens Kartverk
Rett kopi bekreftes
Hannes Rijken

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745104/26340543
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 80

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
833224	200	8.10.2012	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	19

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk) (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

Doknr: 833224 Tinglyst: 08.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

Ticon Nydalen AS (seksjon 1 – 18)
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 77 og bnr. 109 i Oslo kommune, med eiendomsadresse: Fernanda Nissens gate 3
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kartskisse datert 24.09.2012
Nettstasjon nr.: 3107

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr. 0.-

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

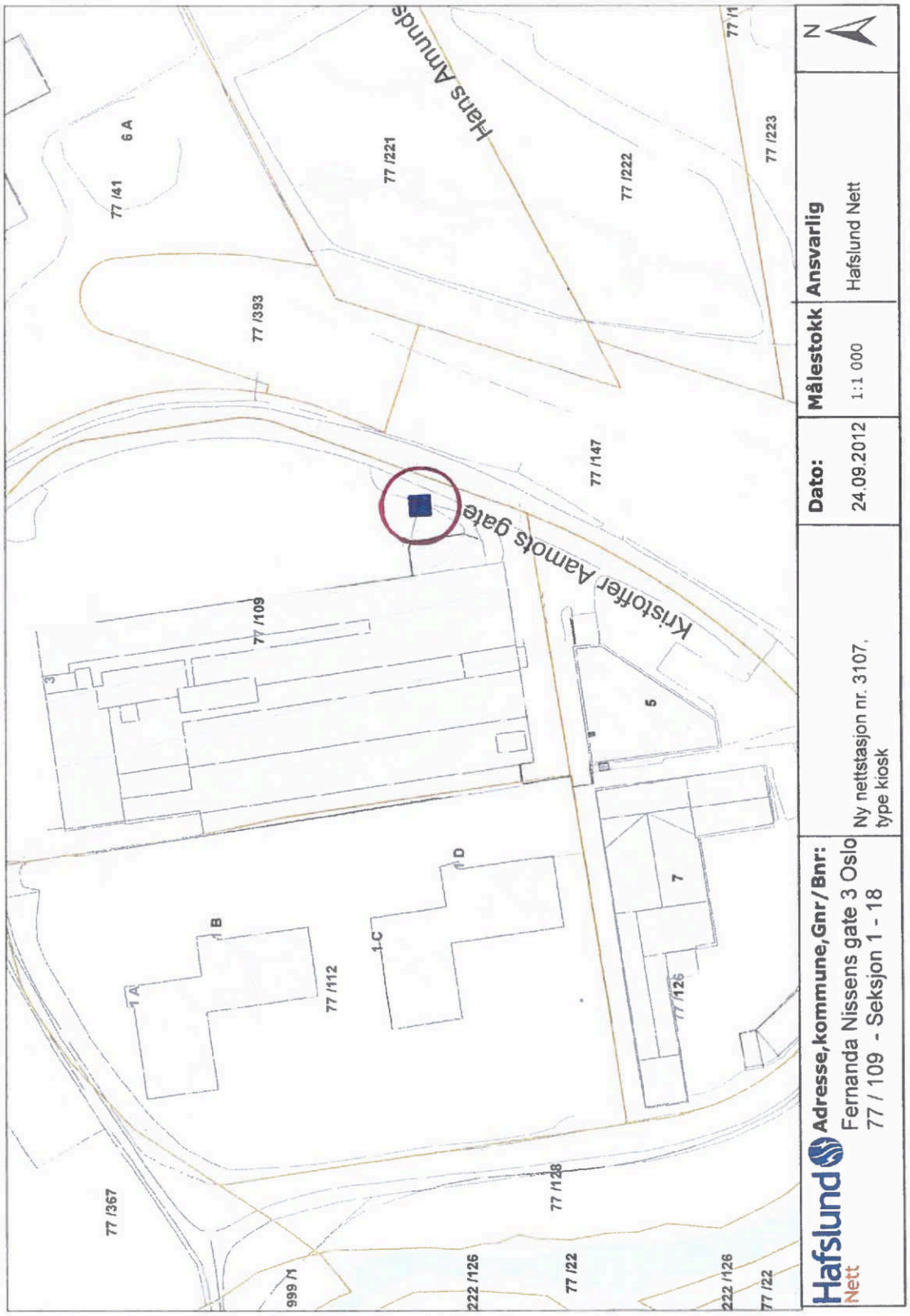
Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Sted:	Oslo
Dato:	26/9 12	Dato:	2/10-12
Grunneier1 signatur:			
(Blokkbokst.):	THORBJØRN F PEDERSEN		
Foretaksnr./ personnr.:	930 209 212 290855 [redacted]		
	TICON NYDALEN AS		
Grunneier 2 signatur:			
(Blokkbokst.):			
Foretaksnr./ personnr.:			
Gr.eier3 signatur:			
(Blokkbokst.):			
Foretaksnr./ personnr.:			
			Hafslund Nett AS **NO 980 489 698 MVA**
		Leder signatur:	
		(Blokkbokst.):	ARILD HAUGEN
		Saksbeh., signatur:	Ivar Bredesen
			Ivar Bredesen
		(Blokkbokst.):	

*) Nødstasjonen er kun 8 kvm stor. Opplysninger på vedlagt tegning.

MH

Kartskisse


Hans Ammundsens gate
Kristoffer Aamots gate
77 /41
6 A
77 /221
77 /222
77 /223
77 /393
77 /109
77 /147
77 /112
77 /126
77 /128
77 /367
77 /22
222 /126
999 /1
1 A
1 B
1 C
1 D
3
5
7
Hafslund Nett
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Fernanda Nissens gate 3 Oslo
77 / 109 - Seksjon 1 - 18
Ny nettstasjon nr. 3107, type kiosk
Dato:
24.09.2012
Målestokk
1:1 000
Ansvarlig
Hafslund Nett
N

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745102/26340533
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 69

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30382	105	22.5.1986	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	19

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING.

vedr. gnr. 77, bnr. 109, seksjon 6 og 17.

Undertegnede eiere av gnr. 77, bnr. 109, seksjon 6 erklærer herved som bindende for oss og senere eiere av seksjonen at gnr. 77, bnr. 109, seksjon 17 skal ha varig rett til gangadkomst til vareheis og trapp over vår seksjon som vist på vedlagte plantegning av 2. etasje.
Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på vår seksjon uten etter samtykke fra eier av seksjon 17.

Oslo, 20. feb. 1986

SAMEIET SANDAKER INDUSTRIBYGG

Leif Terjesen
pers.nr. 180721 [redacted]

Tom Lasse Samuelsen
pers.nr. 310546 [redacted]

Arve Finkenhavn
pers.nr. 240342 [redacted]

Terje Andersen
pers.nr. 130342 [redacted]

Øivind Røsting
pers.nr. 020224 [redacted]

Odd Einar Sørensen
pers.nr. 300339 [redacted]

Odd Hansen
pers.nr. 250924 [redacted]

Jan Myhre
pers.nr. 300944 [redacted]

Per Grønnerød
pers.nr. 260635 [redacted]

O.E. SAMUELSEN A/S

Ragnvald Fjogstad
pers.nr. 260333 [redacted]

Arne Rein Christiansen
pers.nr. 090127 [redacted]

Jack H. Osmond
pers.nr. 311023 [redacted]

Martin Bilden
pers.nr. 051225 [redacted]

DAGBOKFØRT
22. MAI 86 030382
BYSKRIVEREN I OSLO

Erling Krogh
pers.nr. 300923 [redacted]

Thorvald Johansen
pers.nr. 130730 [redacted]

Egil Hokholt
pers.nr. 300821 [redacted]

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003
Vår referanse: 3745095/26340498
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 61

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10412	105	16.8.1954	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	19

[V] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/10412/105
Uthentet 2025-05-07 10:45

Dagbokført
16 AUG 1954 05/12 BK.

Erklæring.

bygningssjefen i Oslo

I anledning av at ~~Oslo bygningsrådet~~ *anmeldelsen* 22.juli 1954

har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § *i henhold til samme*

lovs § 8 --Gnr.77,bnr.109-116-x) garasje for 3 biler -------

(*Bygn. j-nr.* 2306/54) *erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 4.august *1954*

ANDFOSSEN BRUK

Brig Hamer, E. A. Backer

pr. pro. A/S ANDFOSSEN BRUK

E. A. Backer

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

x) sammenføyet under betegnelse b.nr. ~~116~~./09

Skj. B 16 a. 5-51. 1000. R.A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251003 Fernanda Nissens gate
Vår referanse: 3745116/26340603
Bestilling: C3 2025-05-07 (8) 54

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
895188	200	30.9.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	109	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
930269212	TICON NYDALEN AS		Parkveien 53B, 0256 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	77	109

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt 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

Doknr: 895188 Tinglyst: 30.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 29.9.16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/895188/200
Uthentet 2025-05-07 08:53
Side 1 av 56

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/895188/200
Uthentet 2025-05-07 08:53

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/895188/200
Uthentet 2025-05-07 08:53

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/895188/200
Uthentet 2025-05-07 08:53

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/895188/200
Uthentet 2025-05-07 08:53

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/895188/200
Uthentet 2025-05-07 08:53

Melding til tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/895188/200
Uthentet 2025-05-07 08:53

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/895188/200
Uthentet 2025-05-07 08:53

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	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 [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				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.

For punkt 3, se Bilag 2.

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)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 31/3-16		THORBJØRN FJÆRTOFT PEDERSEN	
		IHT. FIRMAATTEST	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

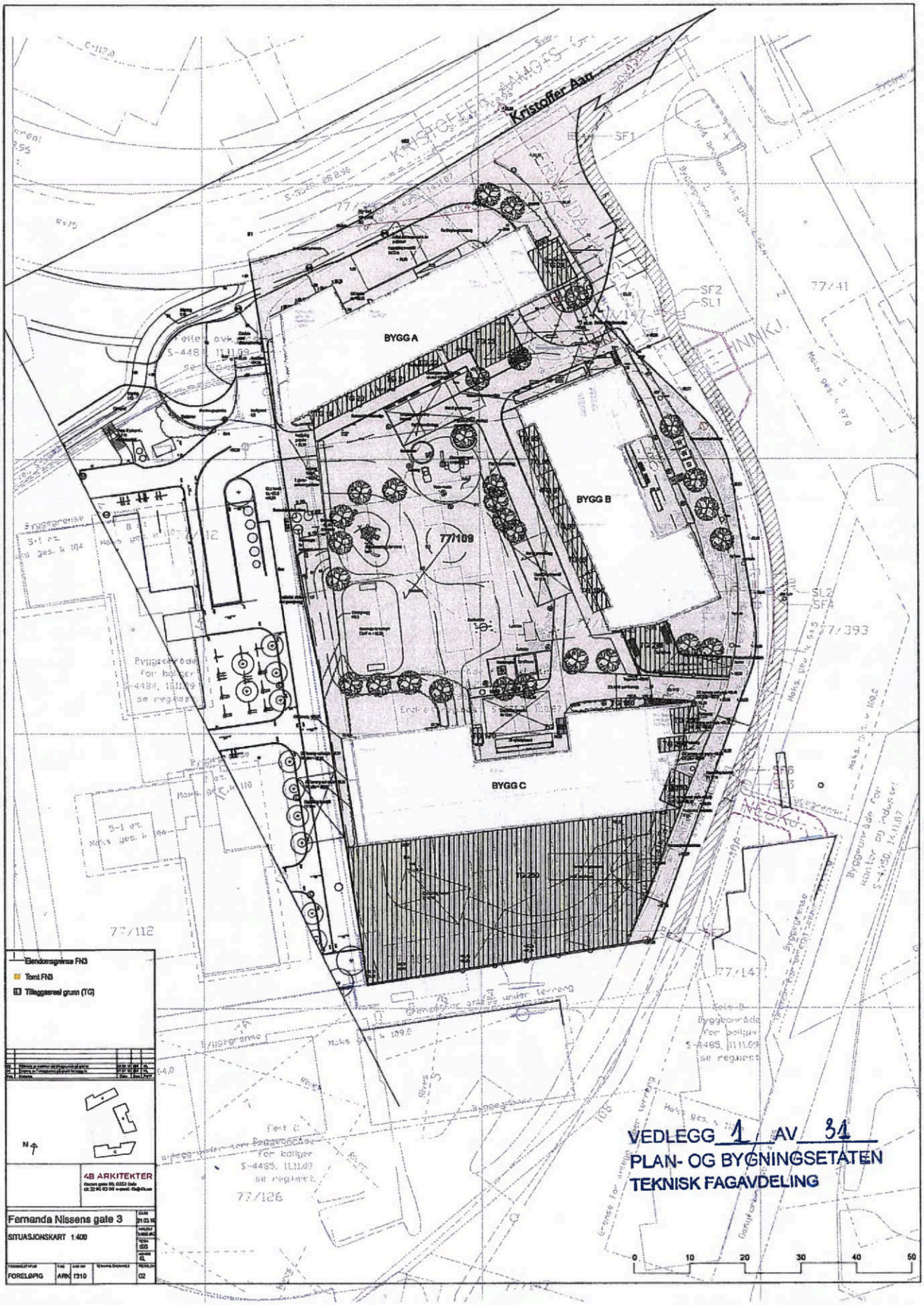
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
77	109		19 - 250	**i Oslo kommune**

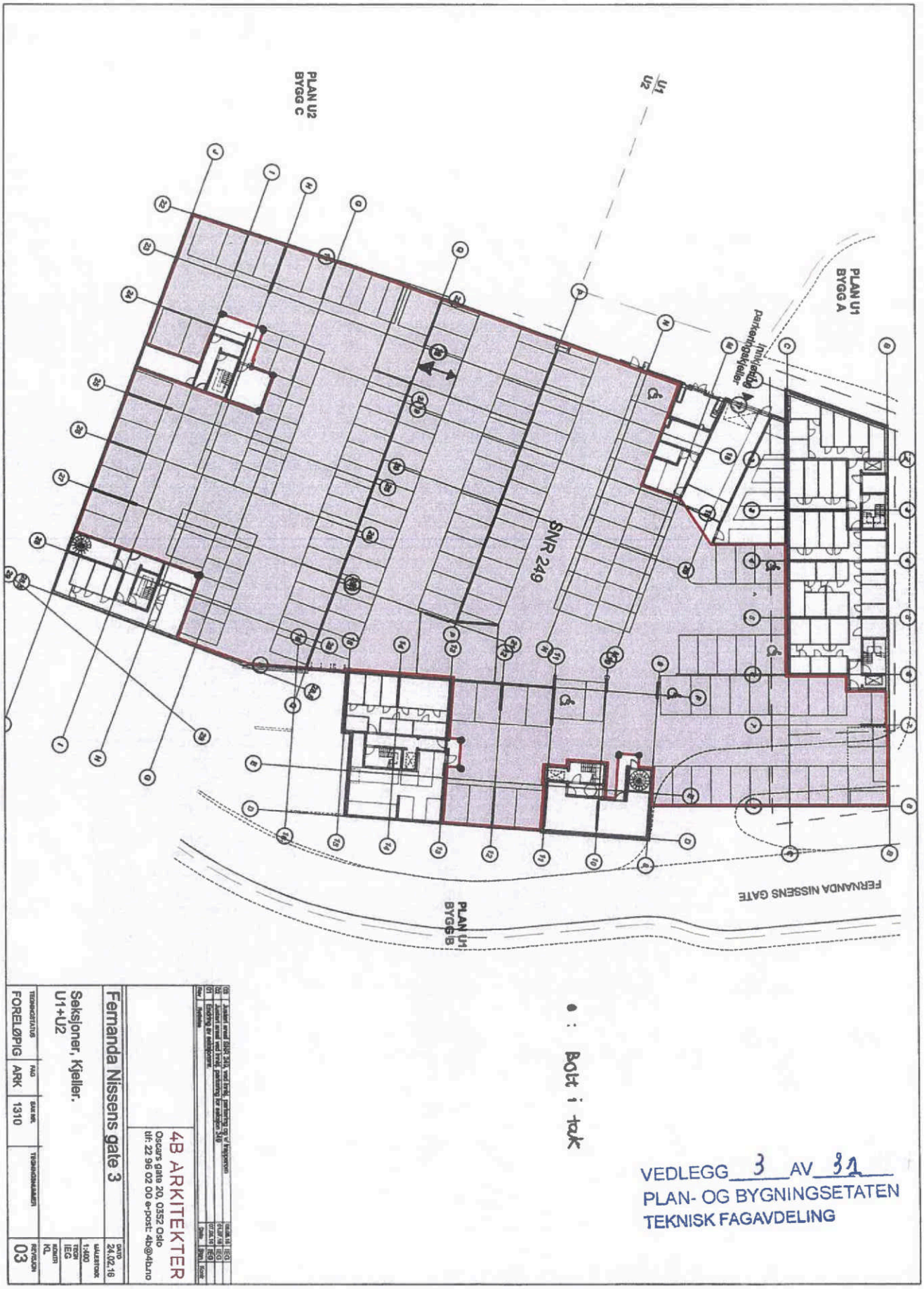
Dato	Underskrift	Stempel
18.8.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

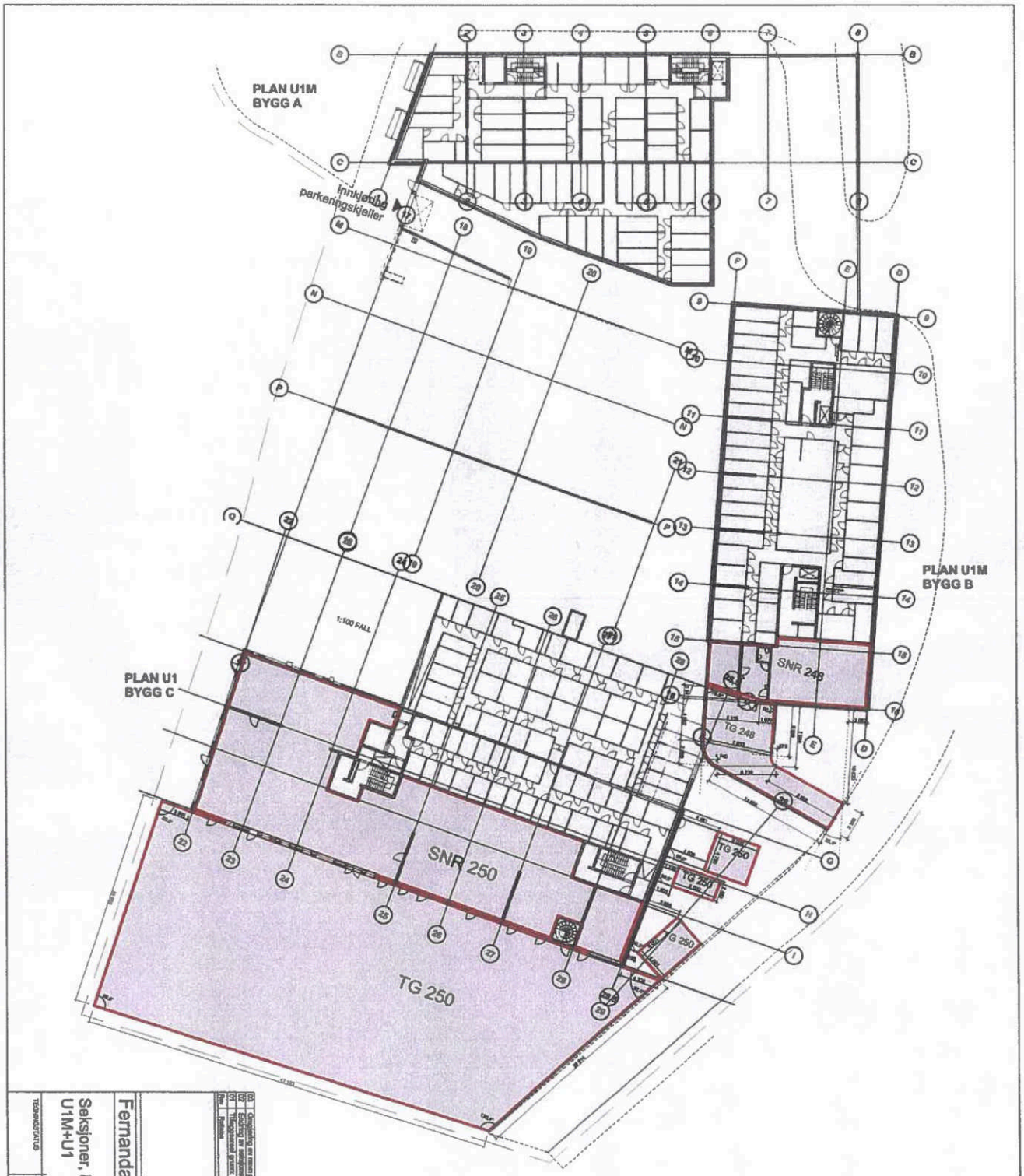
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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


Kristoffer Aas
BYGG A
BYGG B
BYGG C
77/109
77/112
77/126
77/141
77/393
Eiendomsgrense FNB
Tomt FNB
Tilleggsareal grunn (TG)
4B ARKITEKTER
Fernanda Nissens gate 3
SITUASJONSKART 1:400
FORELØPIG
ARK 1310
02
VEDLEGG 1 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
0 10 20 30 40 50


Landmålingskart. Fernanda Nissens gate 3 A-F. Seksjonering.
201605339-19. 77/109.
Euref89 sone 32.
20.09.2016
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
Kristoffer Aamots gate
Felles
77/109
77/112
77/126
77/147
Fernanda Nissens gate
X 6846750
X 6846700
X 6846650
X 6846600
Y 599250
Y 599300
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Fernanda Nissens gate 3

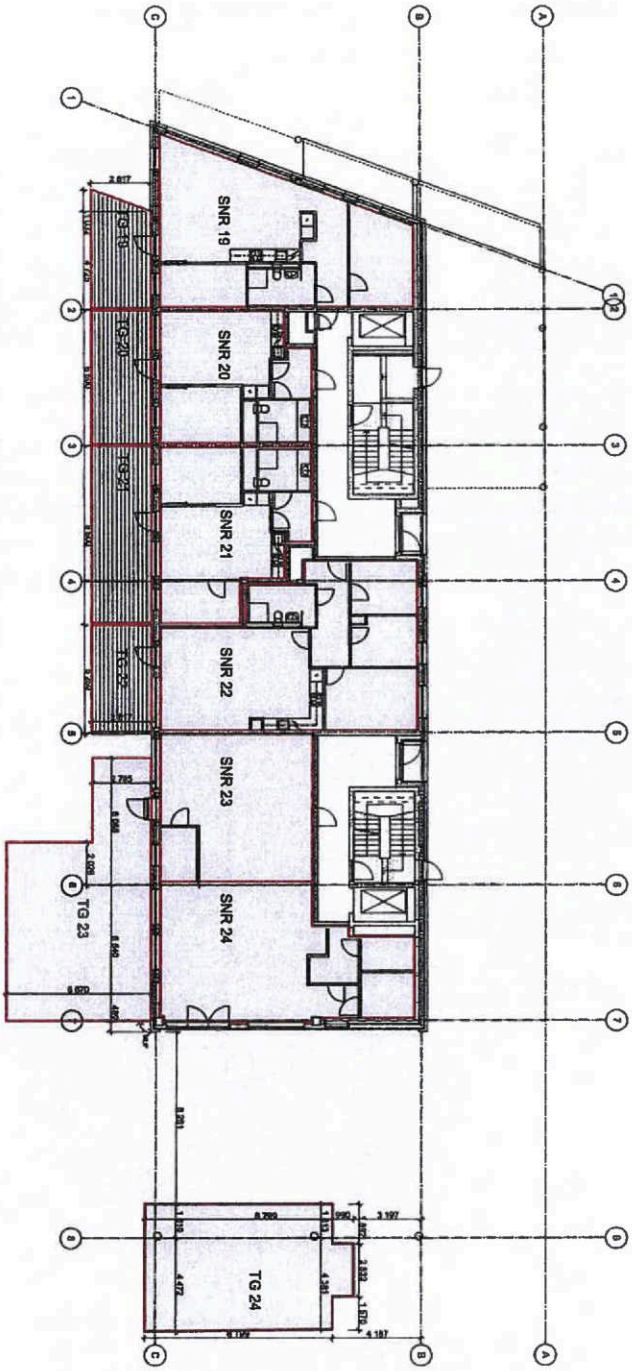
Seksjoner, Kjeller.
U1M+U1

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

TEGNINGSSTATUS	
FAG	ARK
SAK.NR.	1310
TEGNINGSNUMMER	
DATO	24.02.18
MÅLESTOKK	1:400
TEGN	IEG
KONTR	KL
REVISJON	03

Rev	Dato	Tegn	Kontr
03	Oppdatering av snitt pga. tilpasning til Bjørgeveien gruen 39D	SAK.NR	TEGN
02	Endring av adkomst	1310	IEG
01	Tilpasninger generert parkering og sikringsk for barnehage.	24.02.18	IEG
Rev	Revisjon	Dato	Tegn

VEDLEGG 4 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Fernanda Nissens gate 3

Seksjoner, Bygg A, PLAN 1

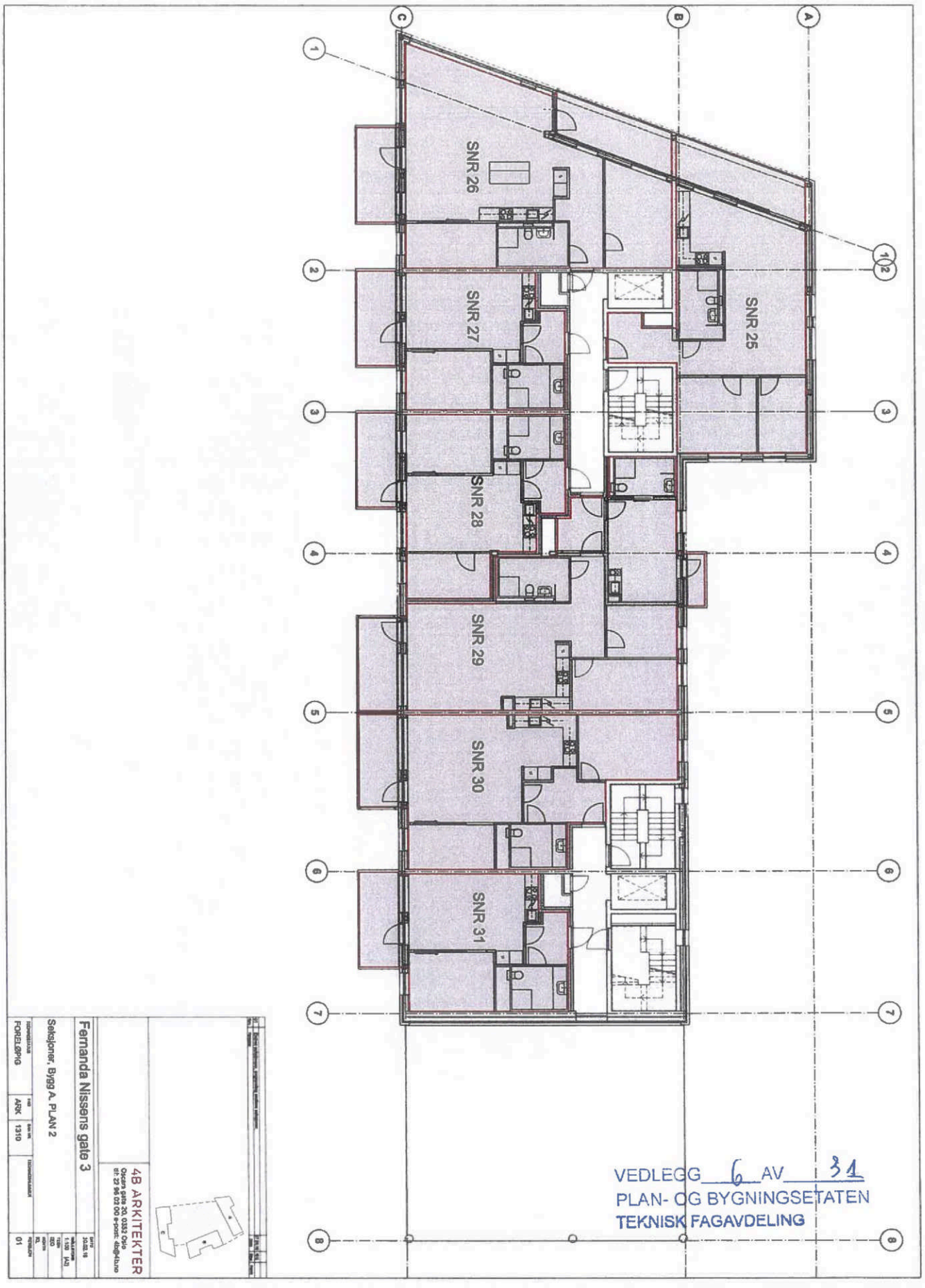
FORELØPIG

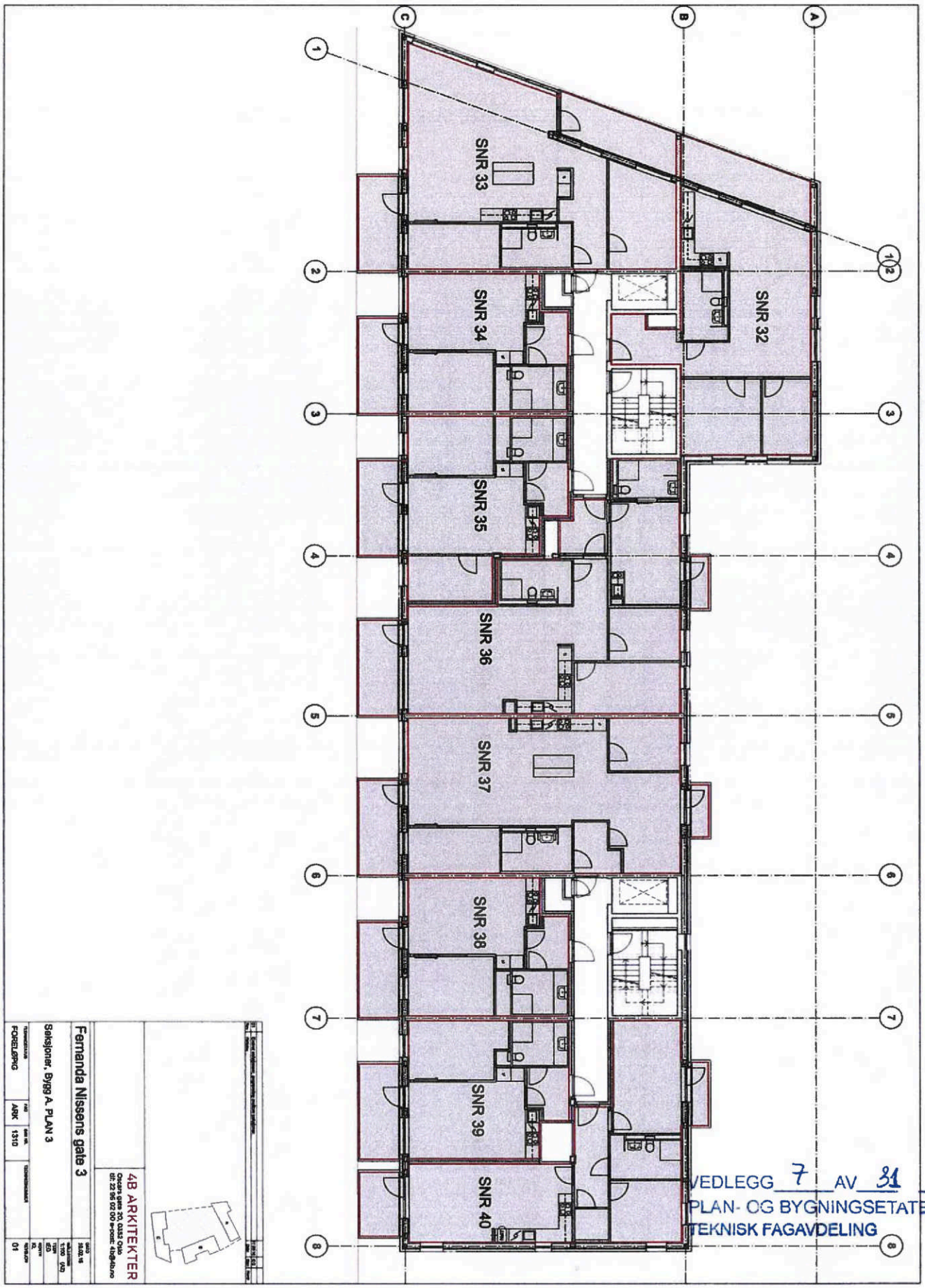
ARK 1310

03

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

VEDLEGG 5 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SNR 26
SNR 27
SNR 28
SNR 29
SNR 30
SNR 31
SNR 25
A
B
C
1
2
3
4
5
6
7
8
12
Fernanda Nissens gate 3
Seksjoner. Bygg A. PLAN 2
FORELØPIG
ARK
1310
01
4B ARKITEKTER
VEDLEGG 6 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SNR 33
SNR 34
SNR 35
SNR 36
SNR 37
SNR 38
SNR 39
SNR 40
SNR 32
A
B
C
1
2
3
4
5
6
7
8
4B ARKITEKTER
Fernanda Nissens gate 3
Seksjoner, Bygg A. PLAN 3
FORELØPIG
ARK
1310
01
VEDLEGG 7 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Fernanda Nissens gate 3

Seksjoner, Bygg A, PLAN 4

FORELØPIG

ARK 1310

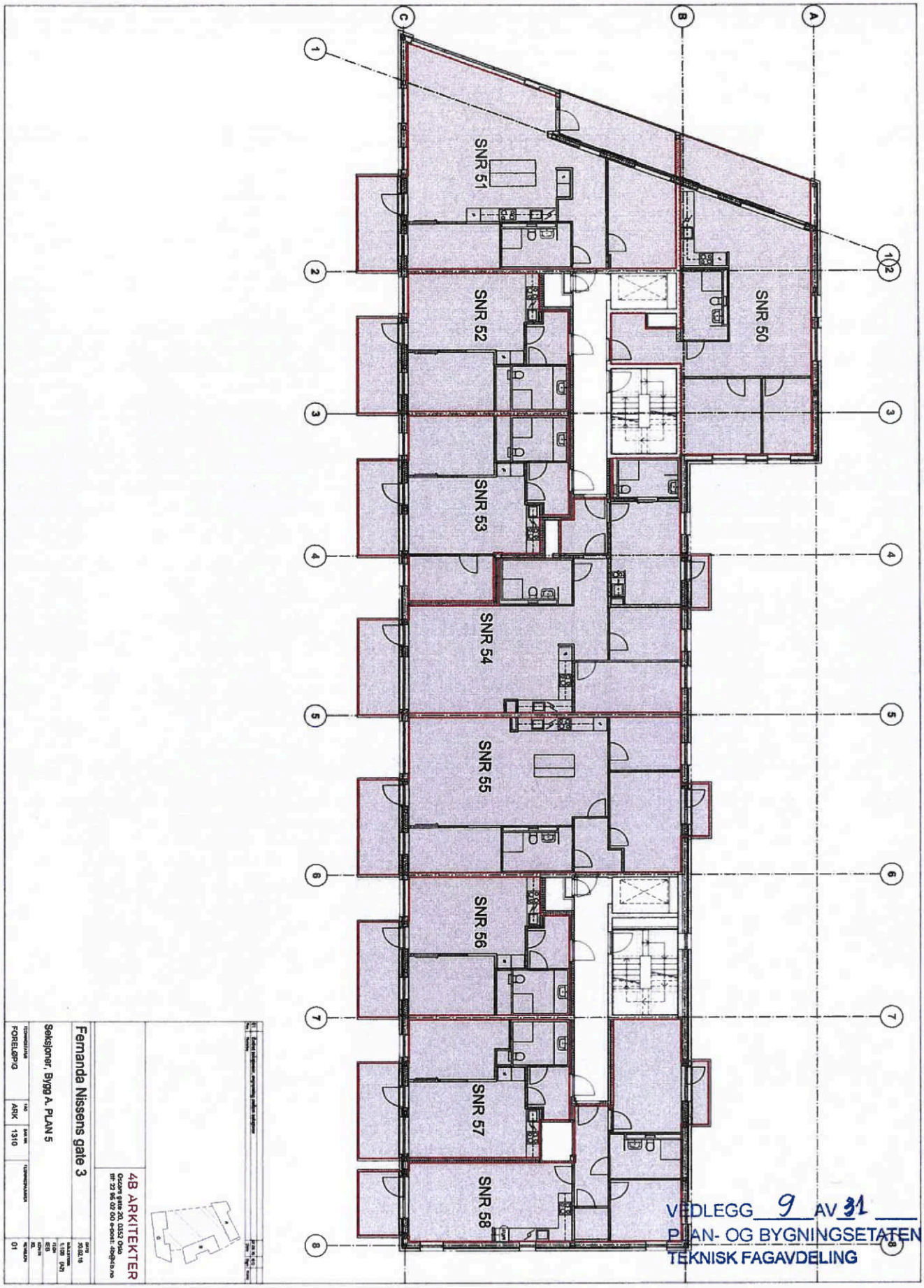
1:100 (A0)

01

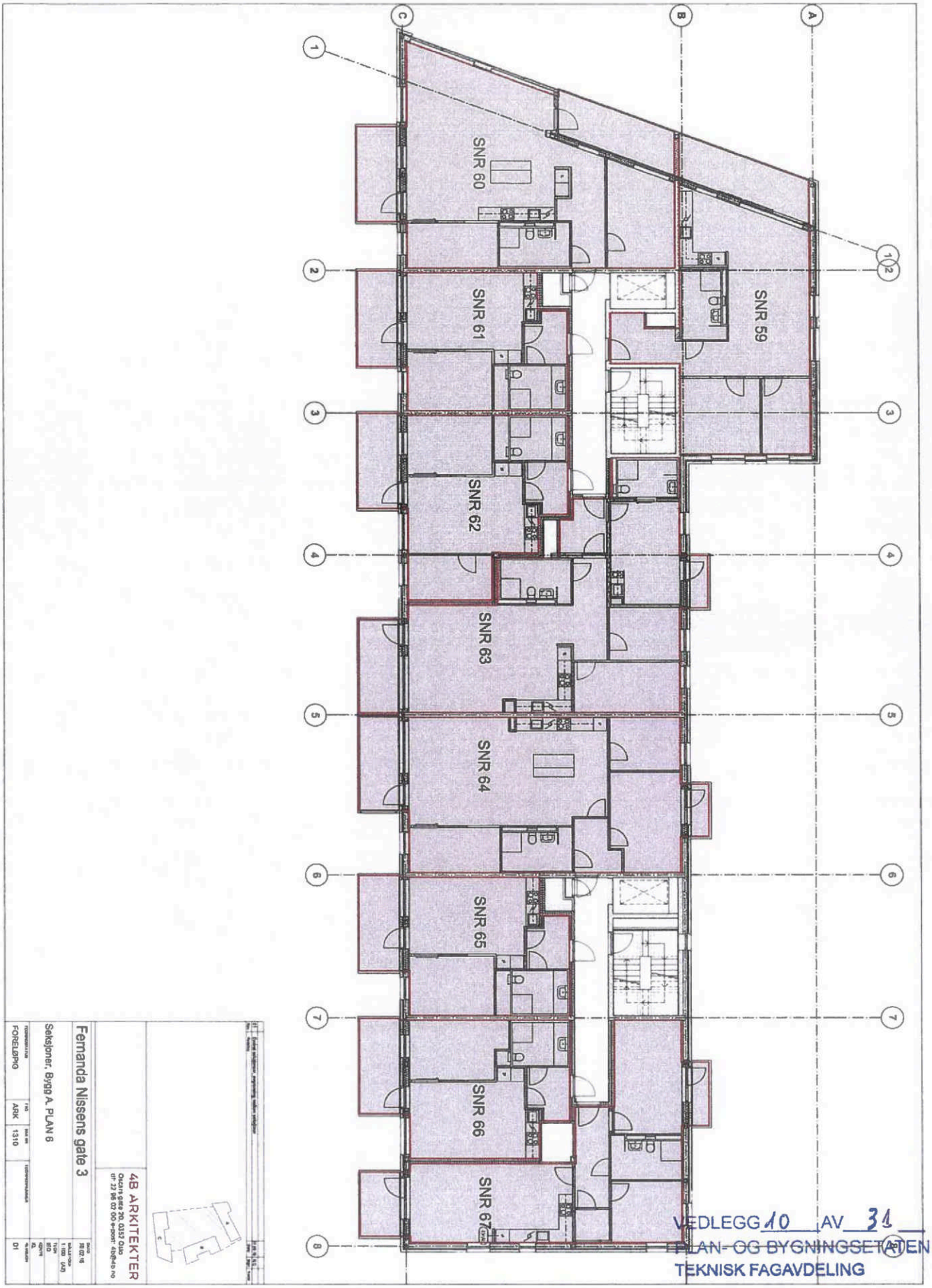
4B ARKITEKTER

Oscarsgate 20, 0352 Oslo
tlf 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

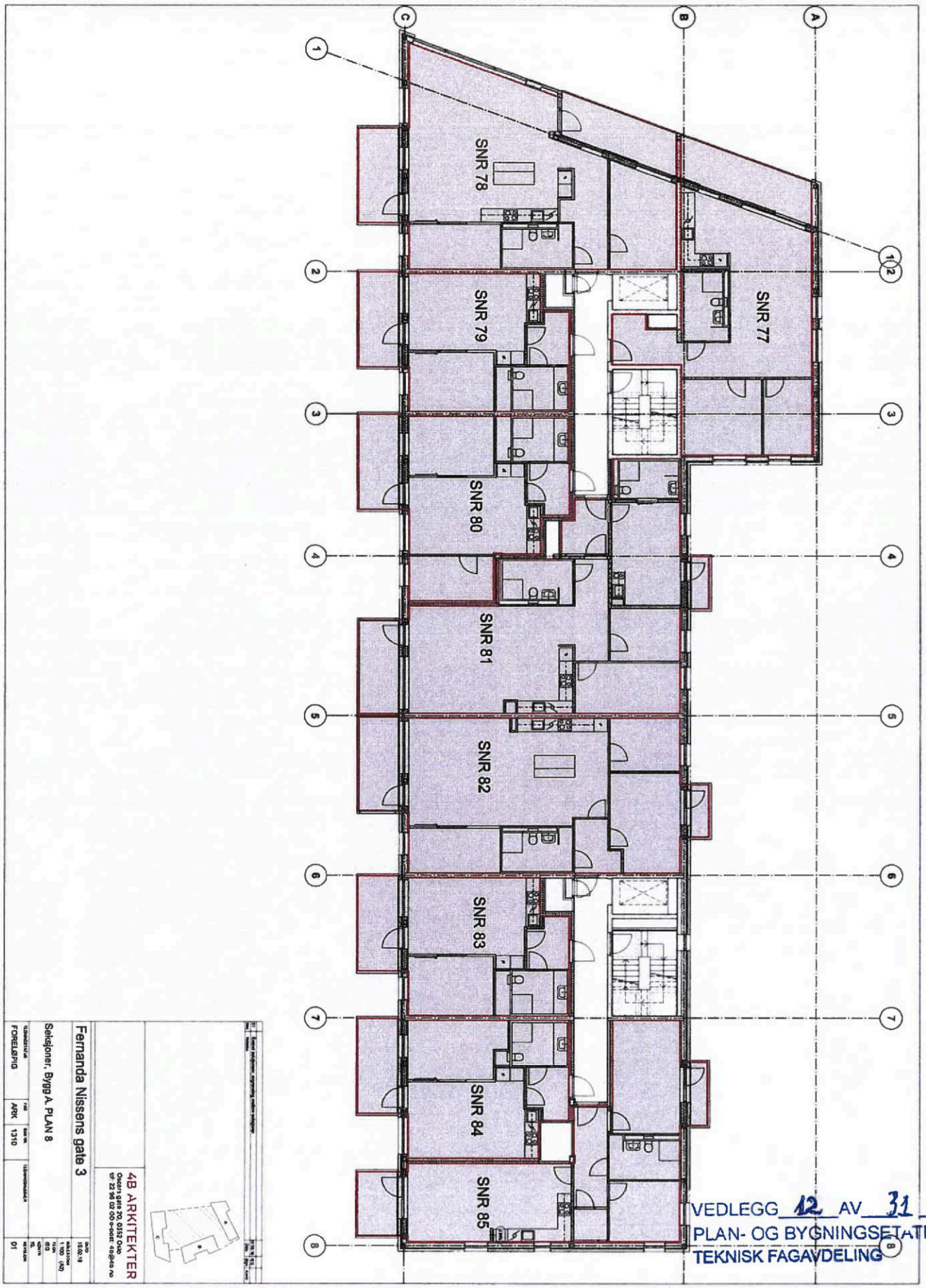
VEDLEGG 8 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

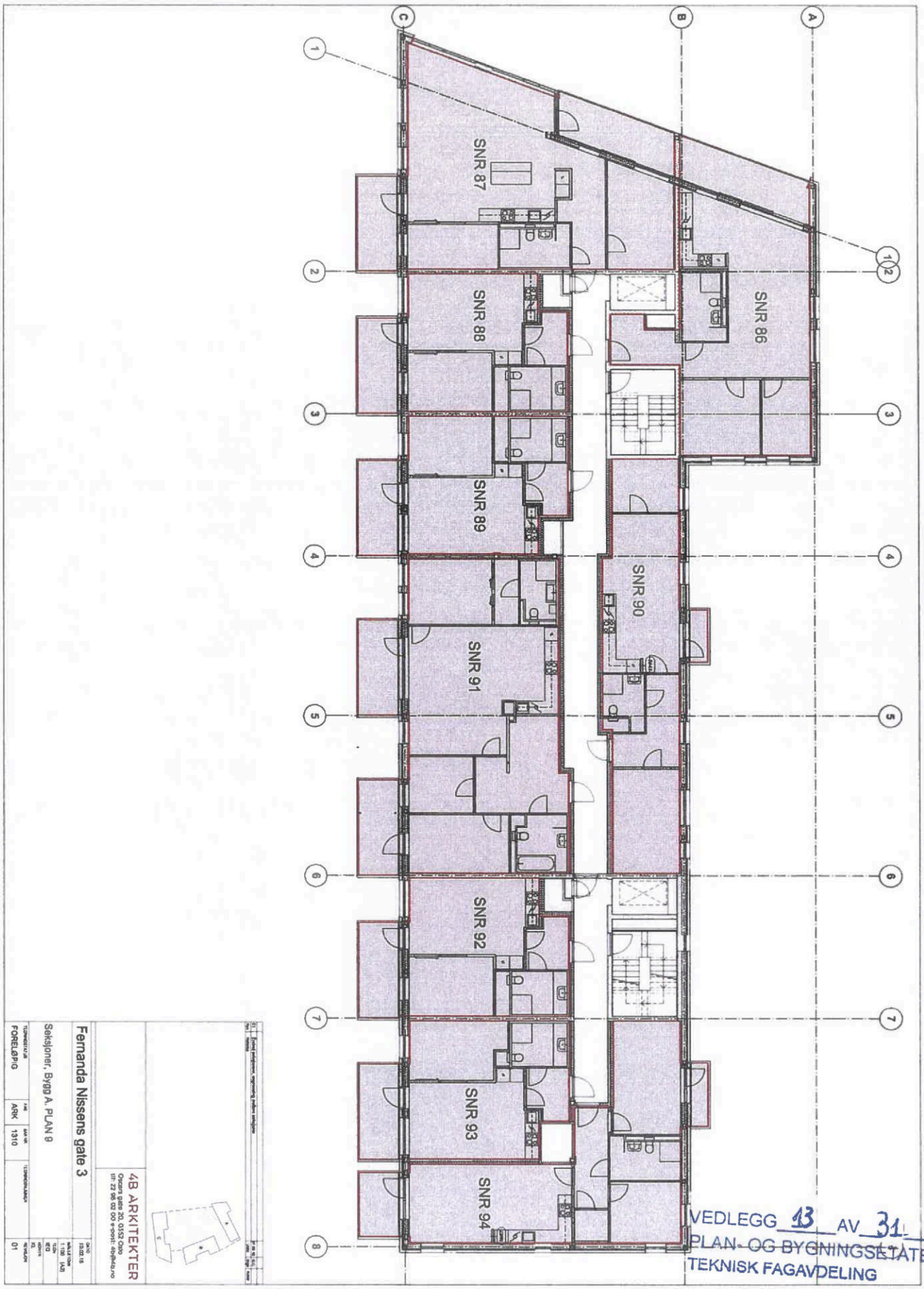


VEDLEGG 9 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

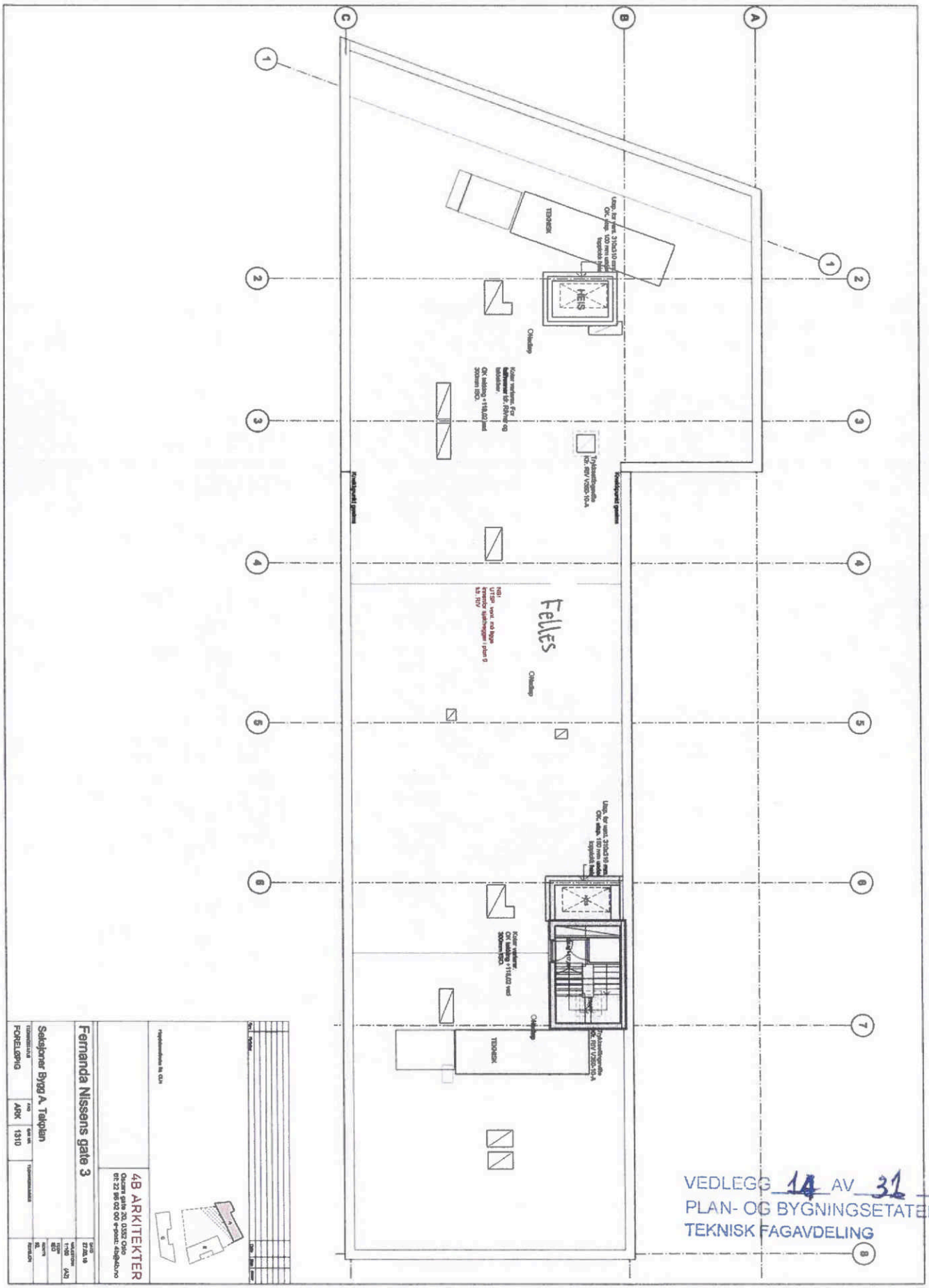

SNR 60
SNR 61
SNR 62
SNR 63
SNR 64
SNR 65
SNR 66
SNR 67
SNR 59
A
B
C
1
2
3
4
5
6
7
8
12
Fernanda Nissens gate 3
Seksjoner, Bygg A, PLAN 6
FORELØPIG
ARK
1310
4B ARKITEKTER
VEDLEGG 10 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

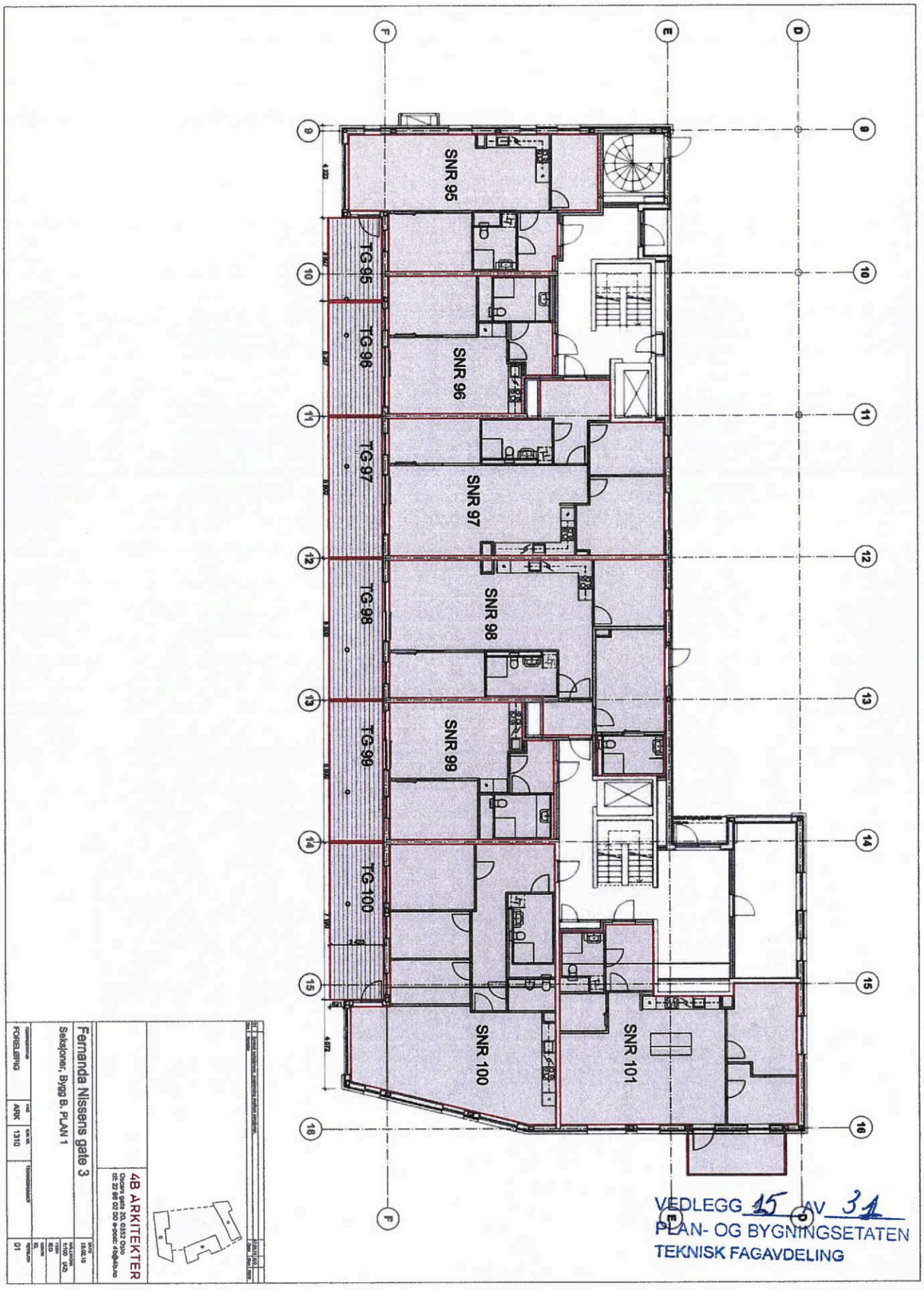

SNR 69
SNR 68
SNR 70
SNR 71
SNR 72
SNR 73
SNR 74
SNR 75
SNR 76
Femanda Nissens gate 3
Søksjoner, Bygg A, PLAN 7
FORELØPIG
ARK
1310
01
4B ARKITEKTER
VEDLEGG 11 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

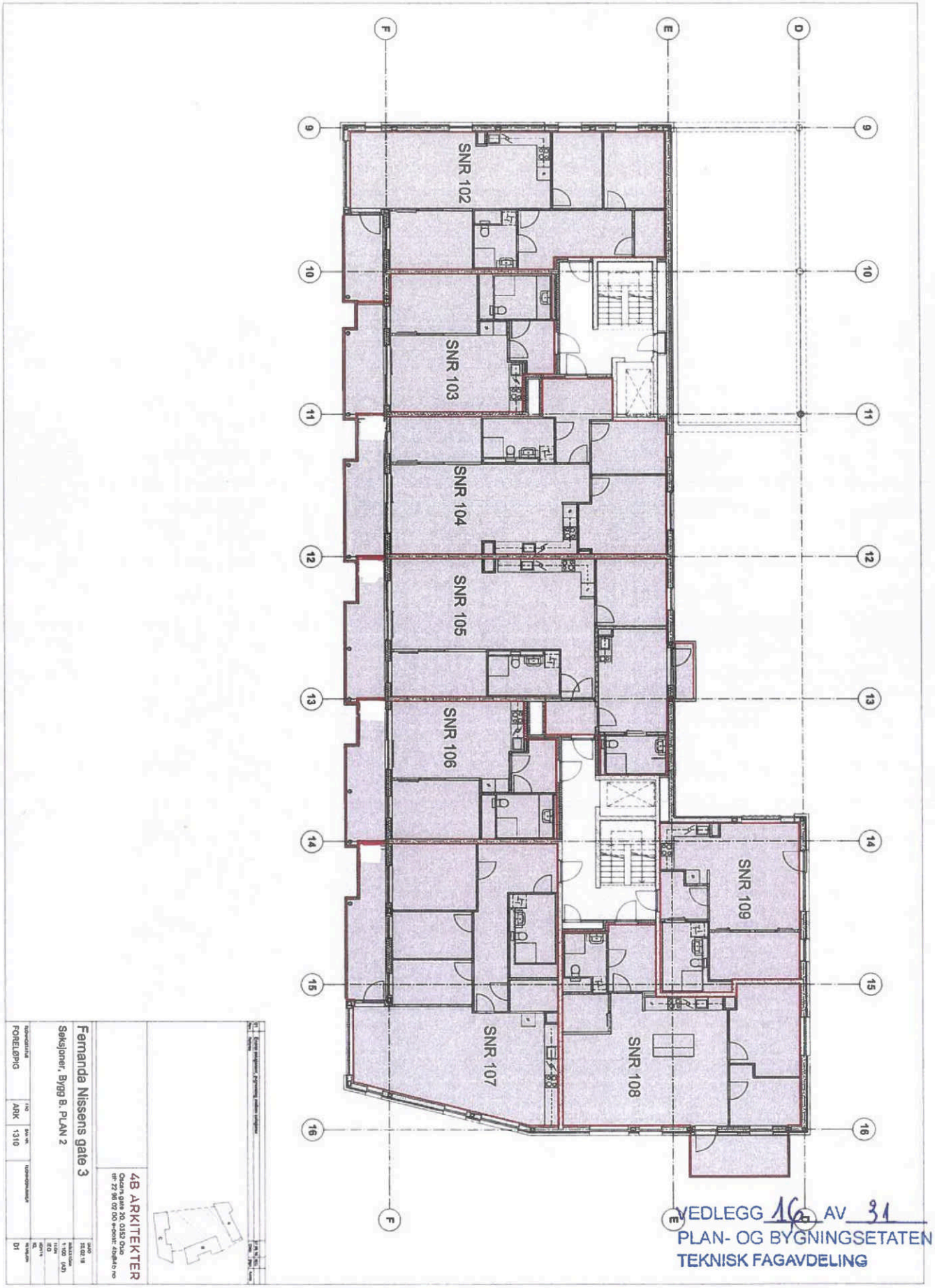

SNR 78
SNR 77
SNR 79
SNR 80
SNR 81
SNR 82
SNR 83
SNR 84
SNR 85
A
B
C
1
2
3
4
5
6
7
8
4B ARKITEKTER
Fernanda Nissens gate 3
Seksjoner, Bygg A. PLAN 8
FORELØPIG
ARK
1310
VEDLEGG 12 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 13 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

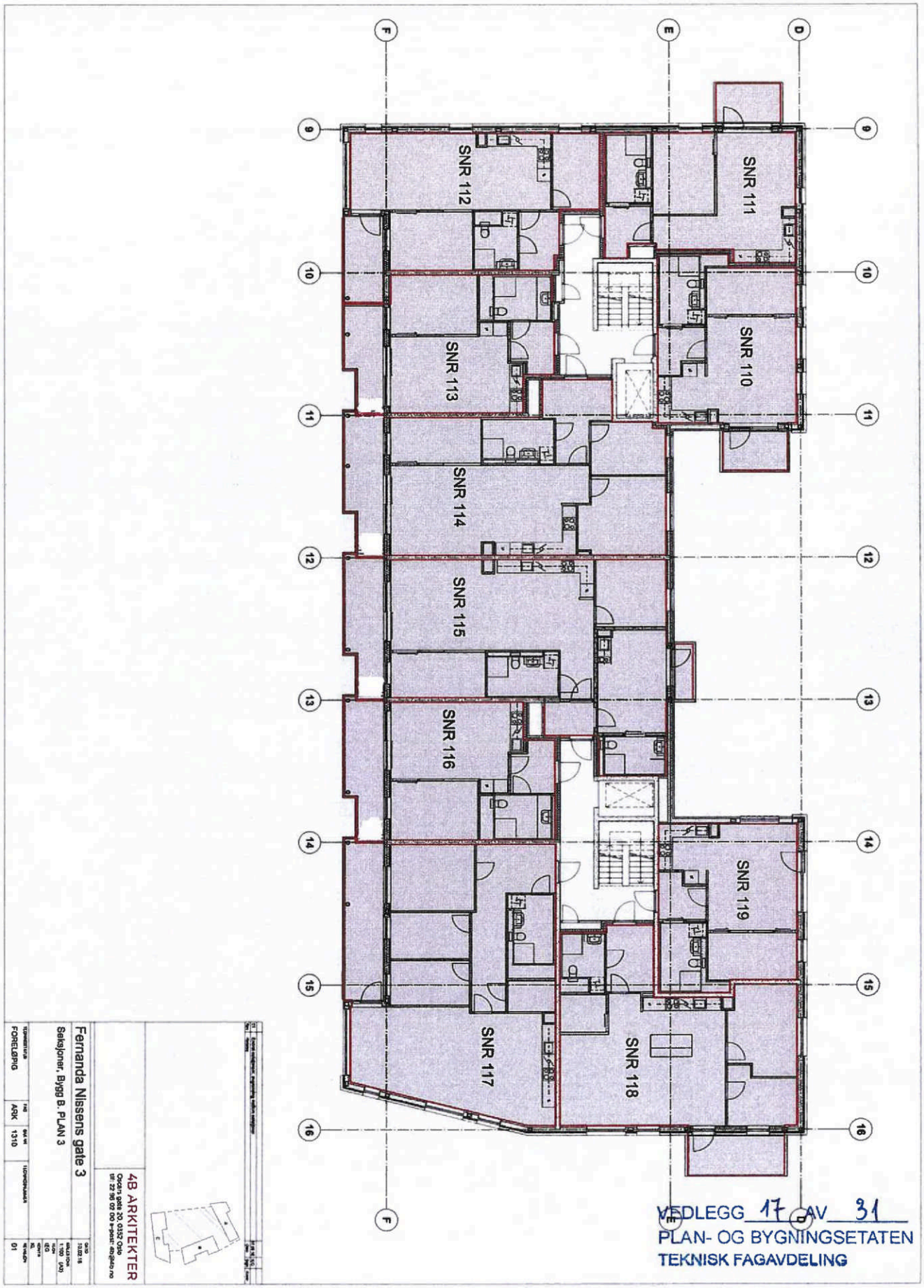

C
B
A
1
2
3
4
5
6
7
8
TEKNISK
HEIS
Felles
TEKNISK
Fernanda Nissens gate 3
Selskjoner Bygg A. Tekplan
FORELØPIG
ARK
1310
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 86 02 00 e-post: 4b@4b.no
VEDLEGG 14 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

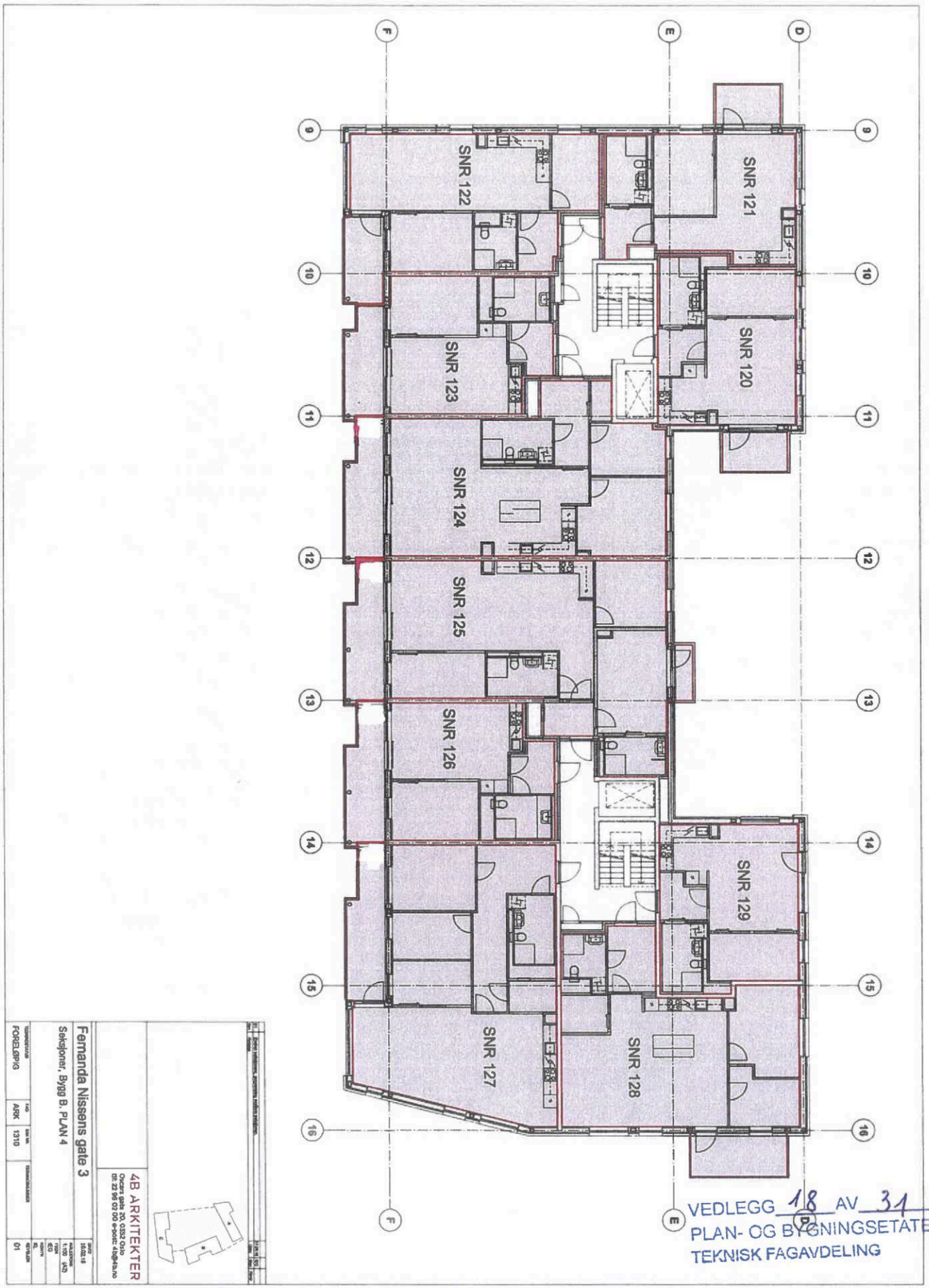

SNR 95
TG-95
TG-96
SNR 96
TG-97
SNR 97
SNR 98
TG-98
TG-99
SNR 99
TG-100
SNR 100
SNR 101
F
E
D
9
10
11
12
13
14
15
16
4B ARKITEKTER
Fernanda Nissens gate 3
Seksjoner, Bygg B, PLAN 1
FORELØPIG
ARK
1310
01
VEDLEGG 15 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



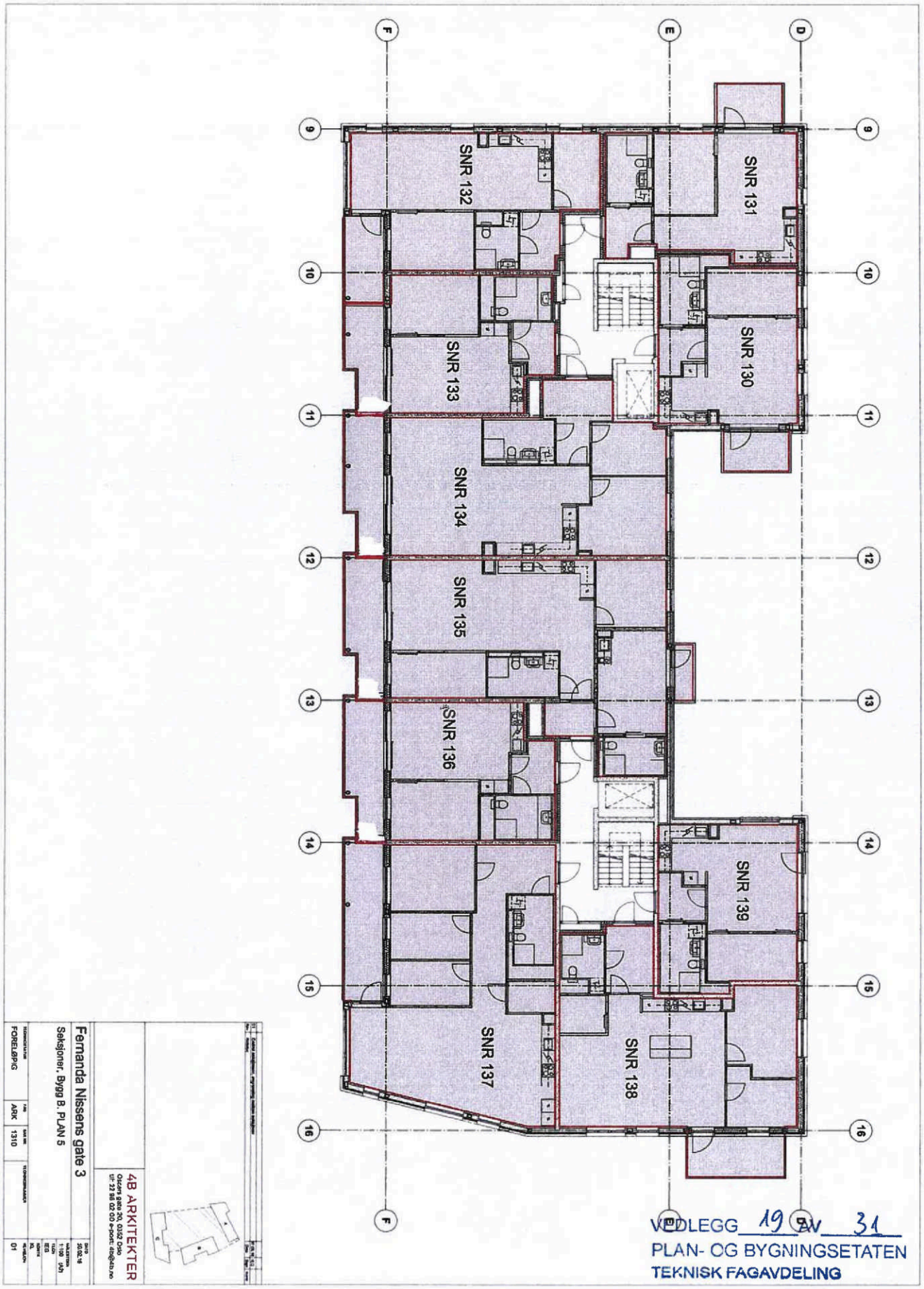
Femanda Nissens gate 3
Seksjoner, Bygg B, PLAN 2
FORELØPIG
ARK 1310
D1
4B ARKITEKTER

VEDLEGG 16 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

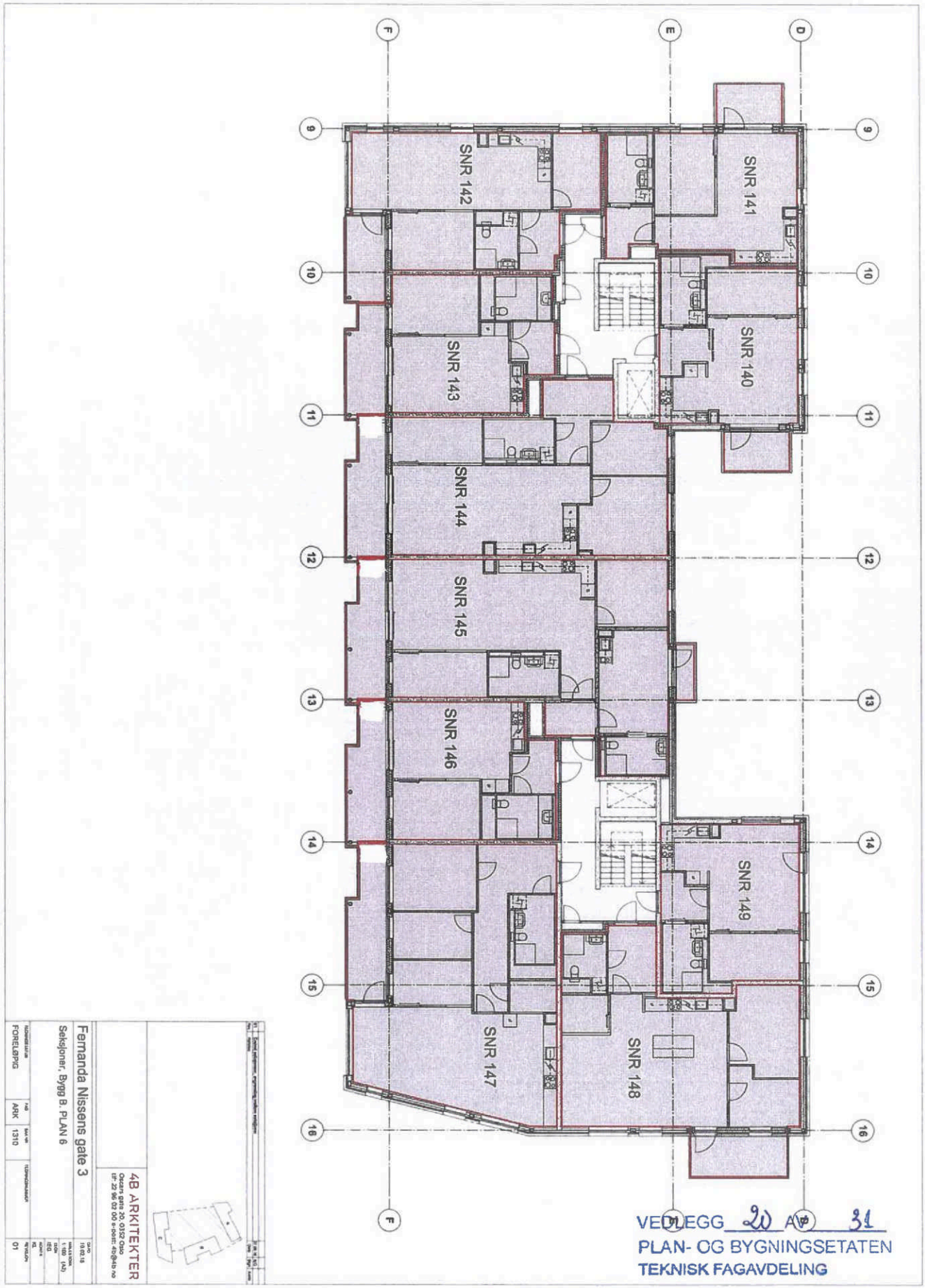

SNR 111
SNR 112
SNR 110
SNR 113
SNR 114
SNR 115
SNR 116
SNR 119
SNR 117
SNR 118
D
E
F
9
10
11
12
13
14
15
16
Fernanda Nissens gate 3
Seksjoner, Bygg B. PLAN 3
4B ARKITEKTER
FORELØPIG
ARK
1310
01
VEDLEGG 17 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

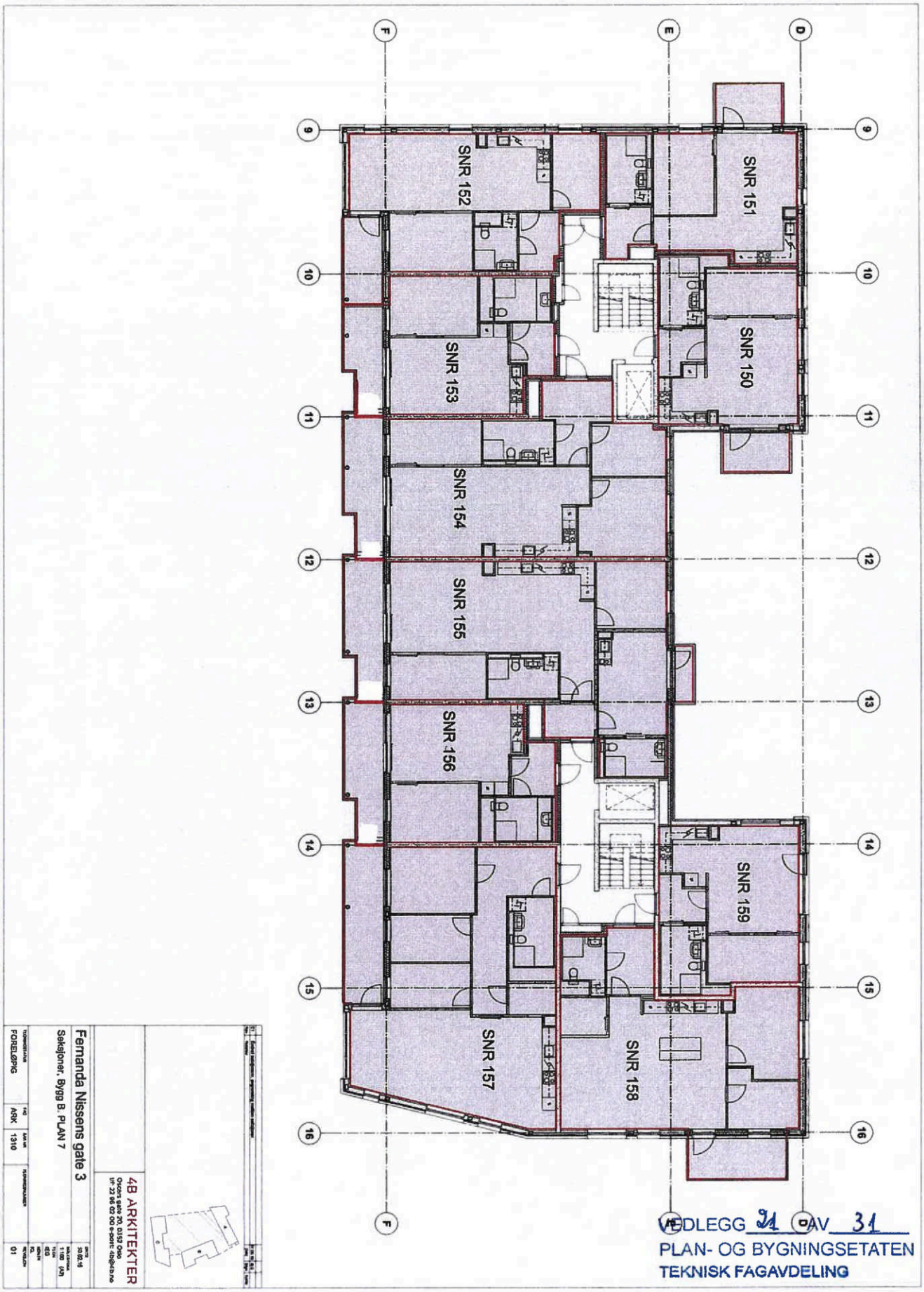


VEDLEGG 18 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 19 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SNR 141
SNR 142
SNR 140
SNR 143
SNR 144
SNR 145
SNR 146
SNR 149
SNR 147
SNR 148
F
E
D
9
10
11
12
13
14
15
16
Fernanda Nissens gate 3
Seksjoner, Bygg B. PLAN 6
FORELØPIG
ARK
1310
01
4B ARKITEKTER
Olaus gate 20, 0352 Oslo
VEDLEGG 20 A 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 21 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

4B ARKITEKTER

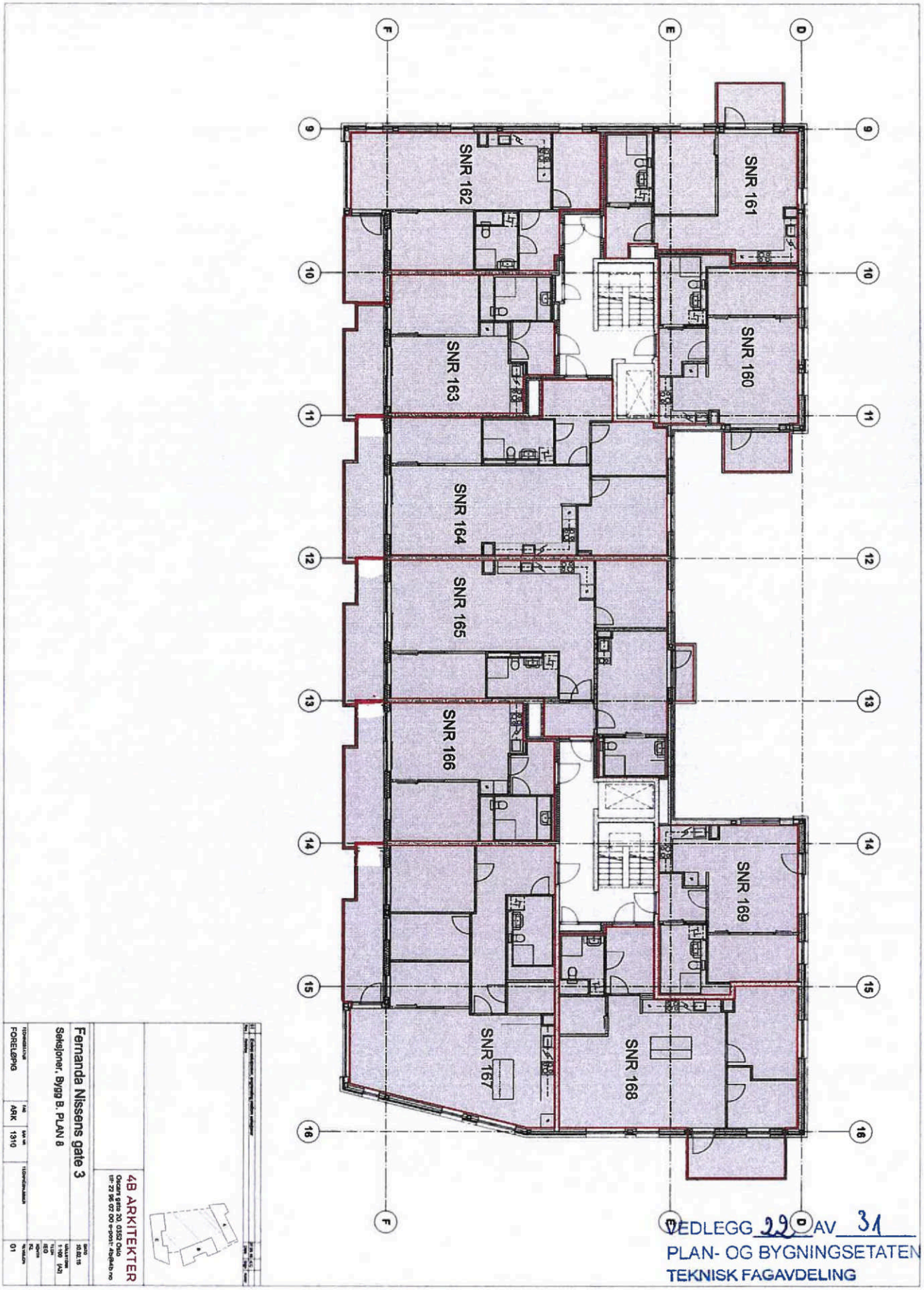
Fernanda Nissens gate 3

Seksjoner, Bygg B. PLAN 7

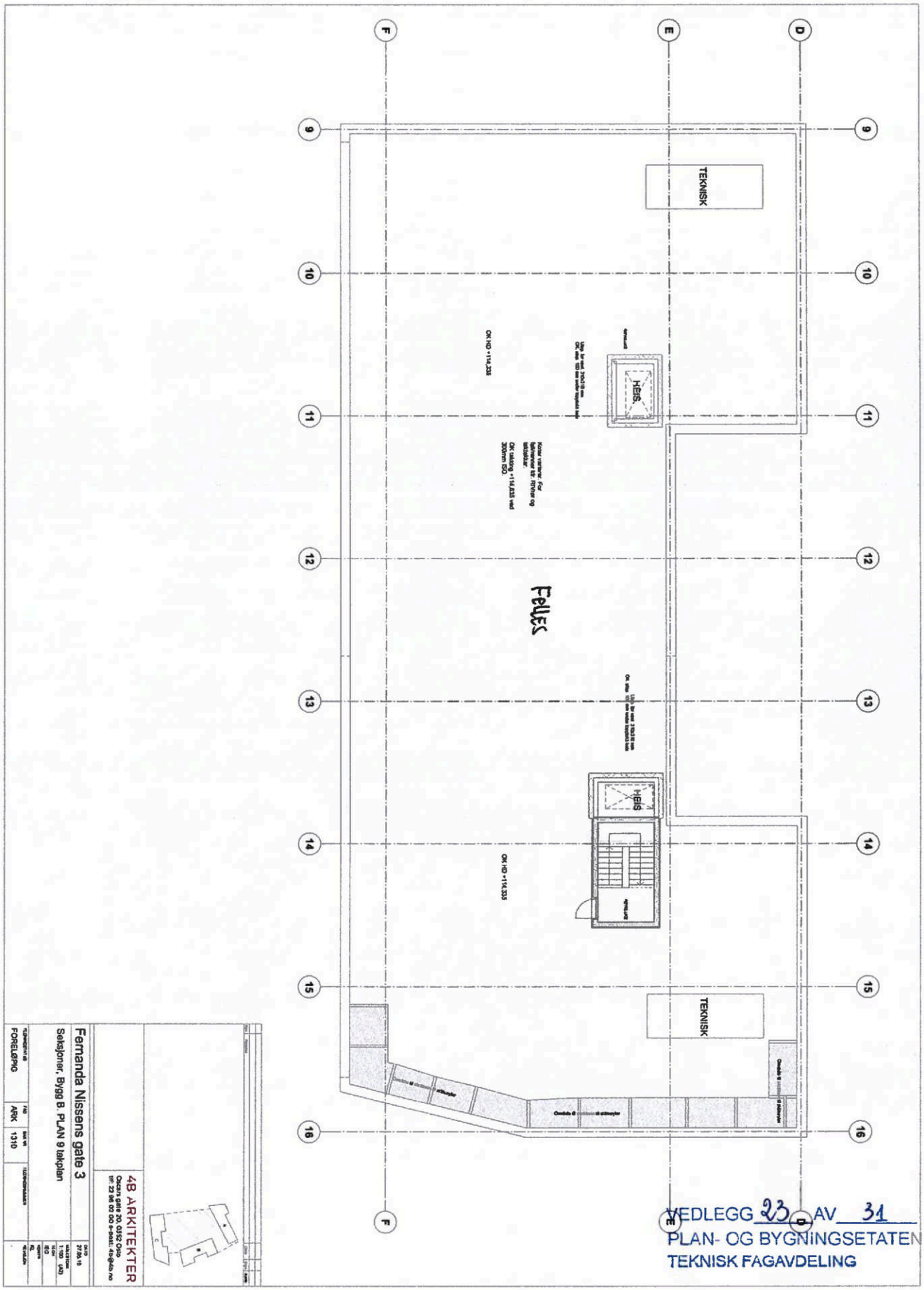
FORELØPIG

ARK 1310

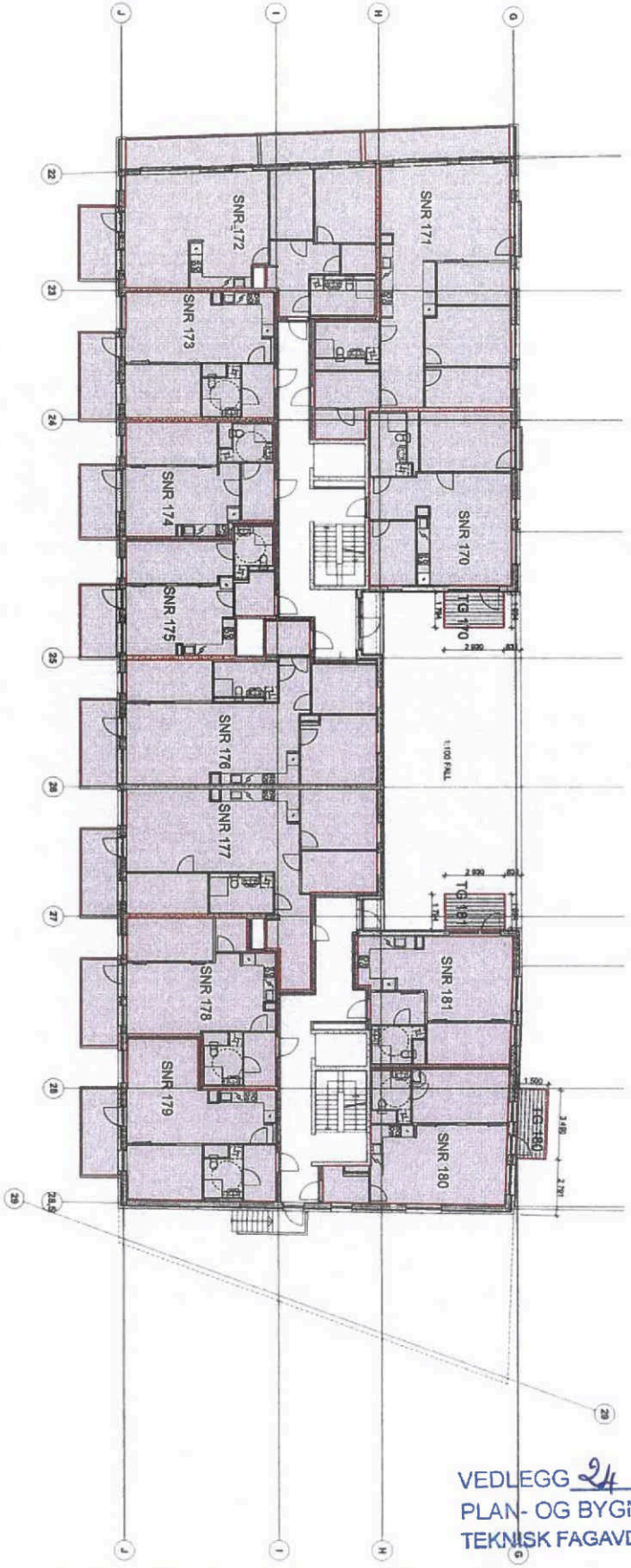
01



VEDLEGG 22 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

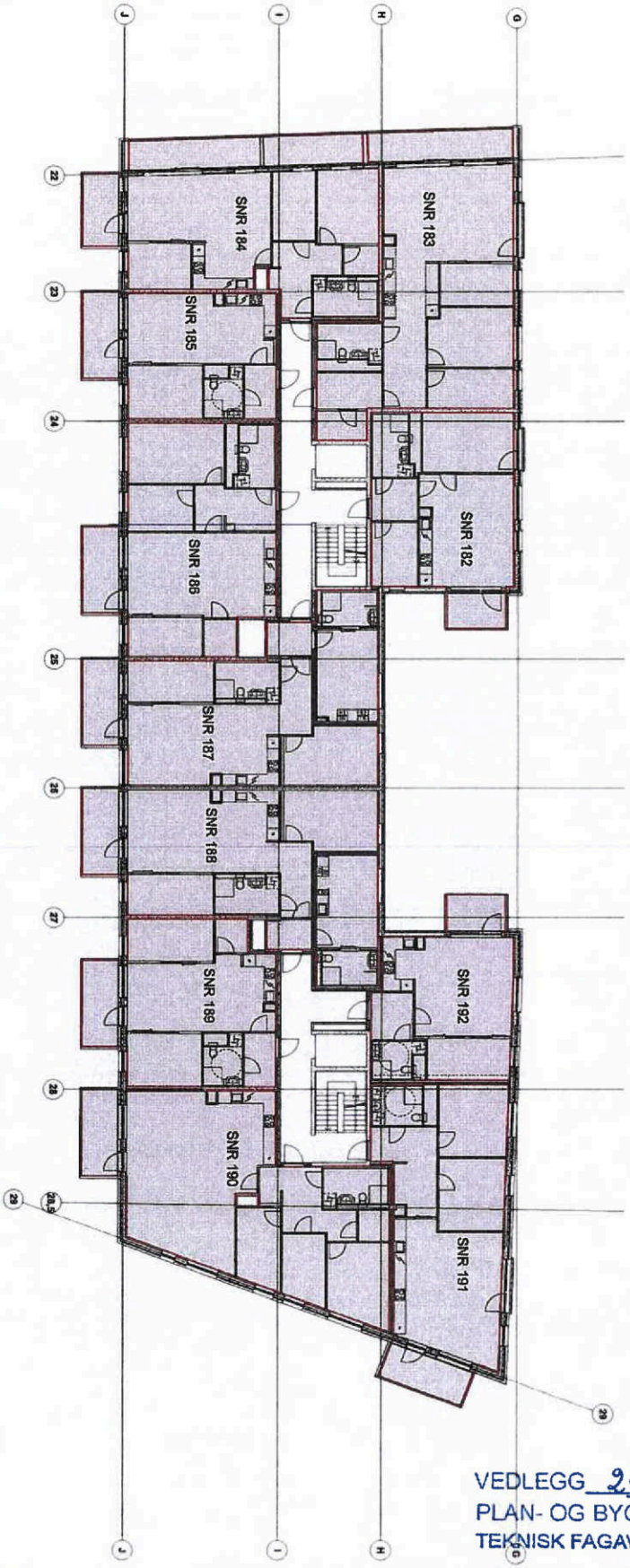


VEDLEGG 23 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



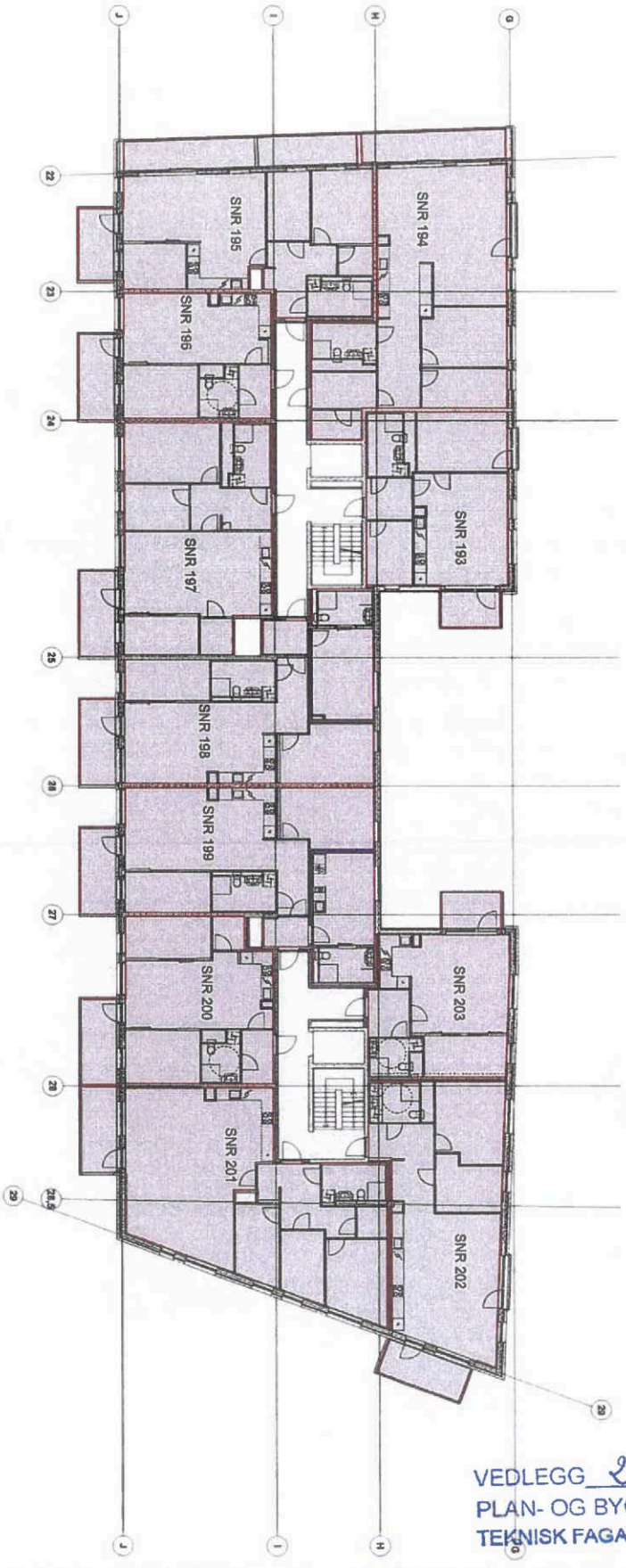
Fernanda Nissens gate 3
Snitt/profil: Bygg C, PLAN 1
4B ARKITEKTER

VEDLEGG 24 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

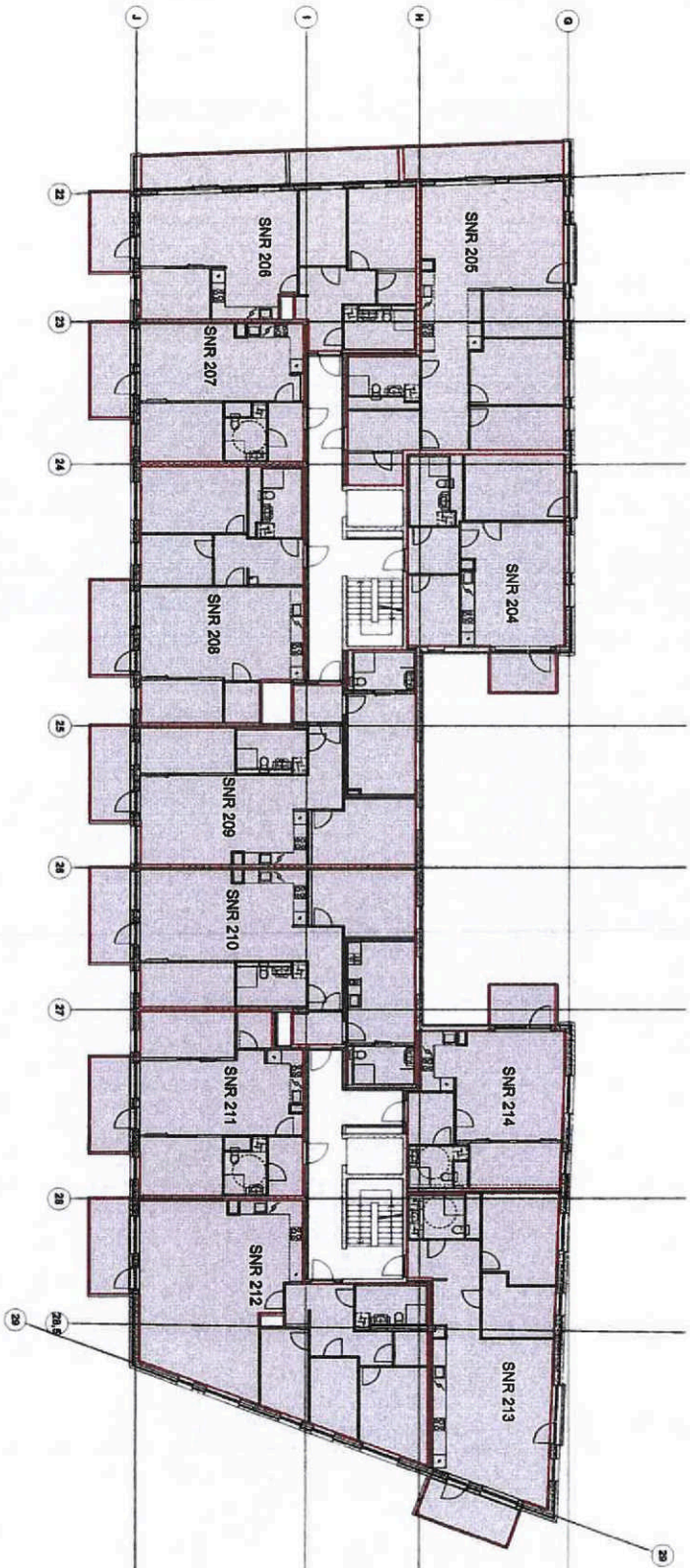


Fernanda Nissens gate 3
Søkjartr. Bygg C. PLAN 2
4B ARKITEKTER

VEDLEGG 25 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

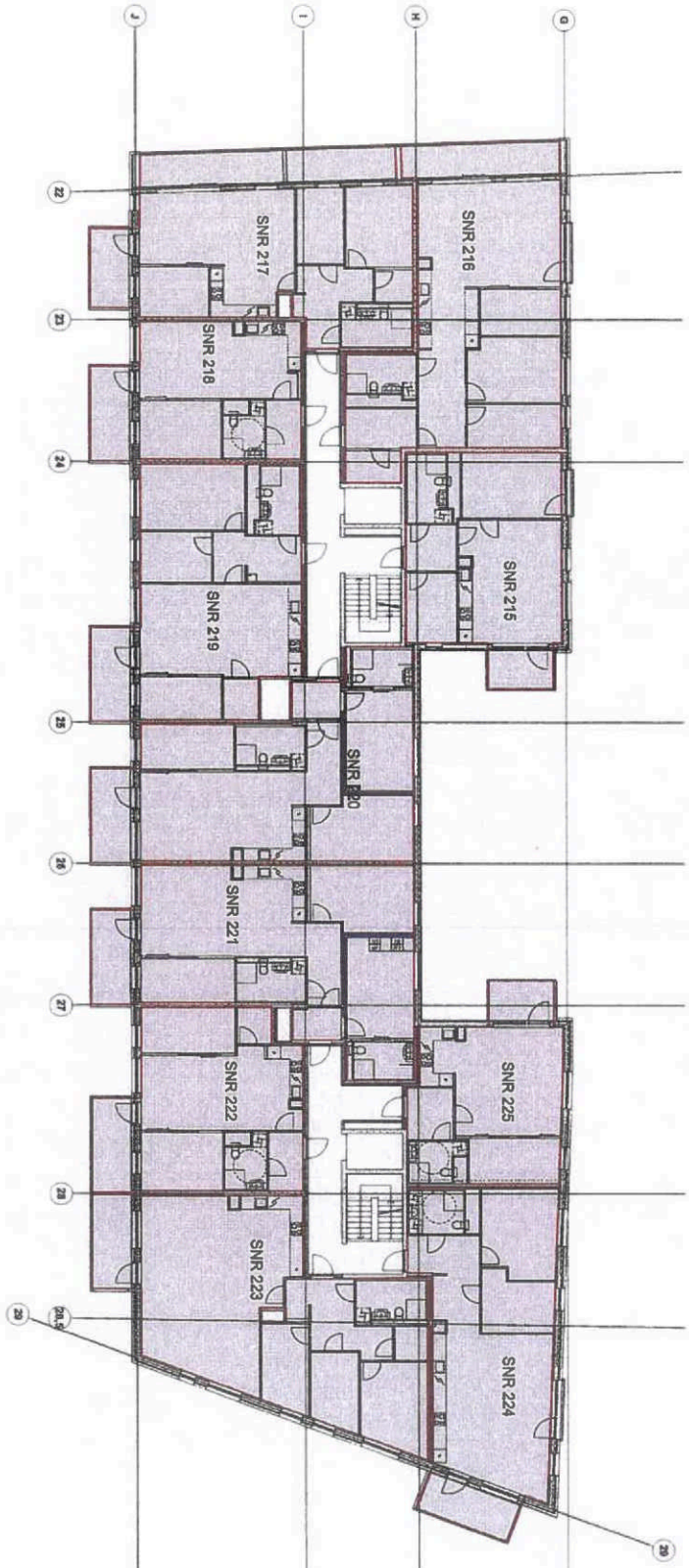


VEDLEGG 26 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



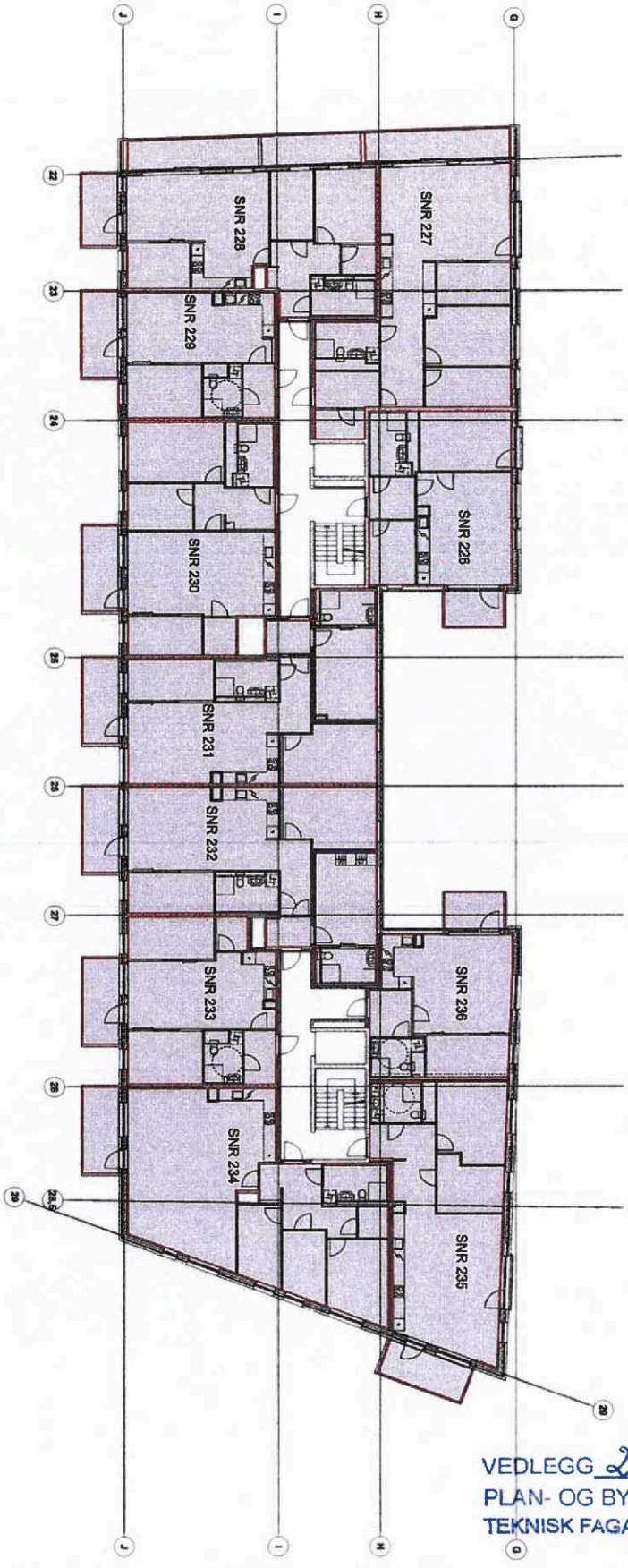
Fernanda Nissens gate 3
Senatjenter, Bygg C, PLAN 4
AB ARKITEKTER

VEDLEGG 27 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

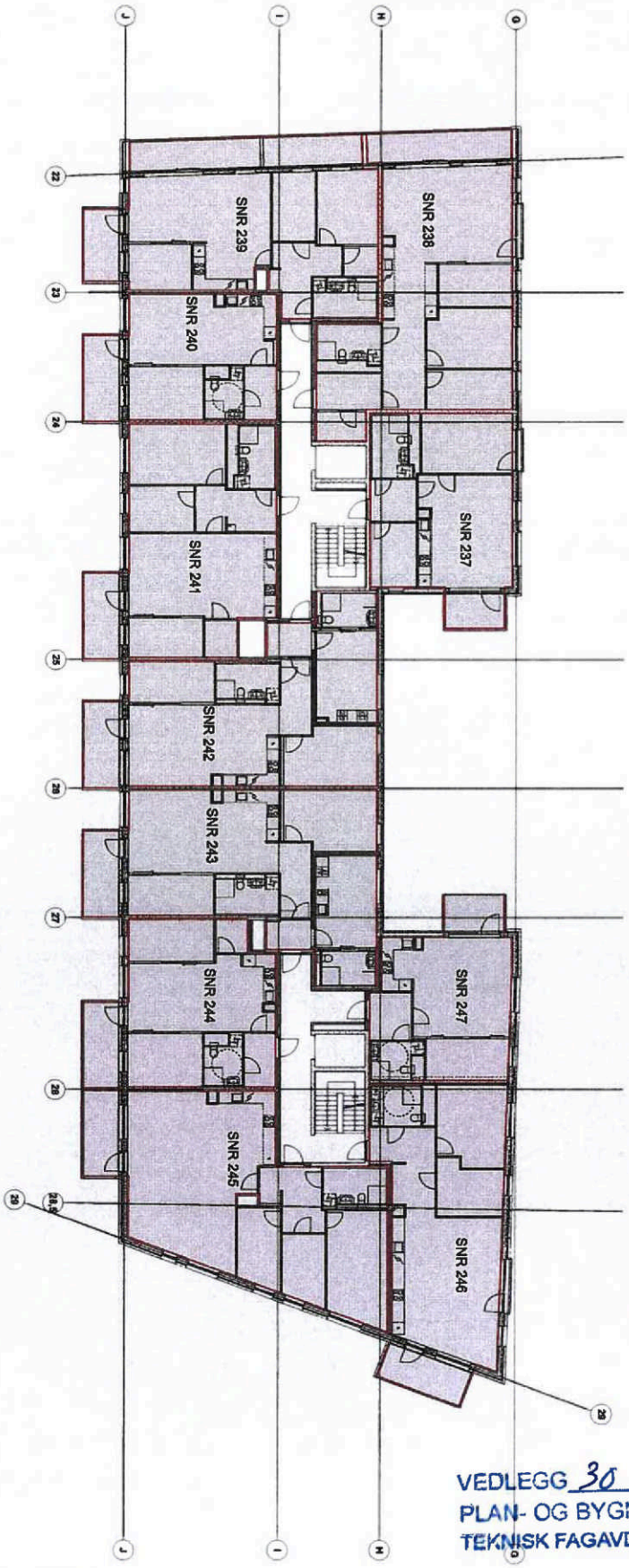


Fernanda Nissens gate 3
Situasjonsplan, Bygg C: PLAN 6
4B ARKITEKTER

VEDLEGG 28 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

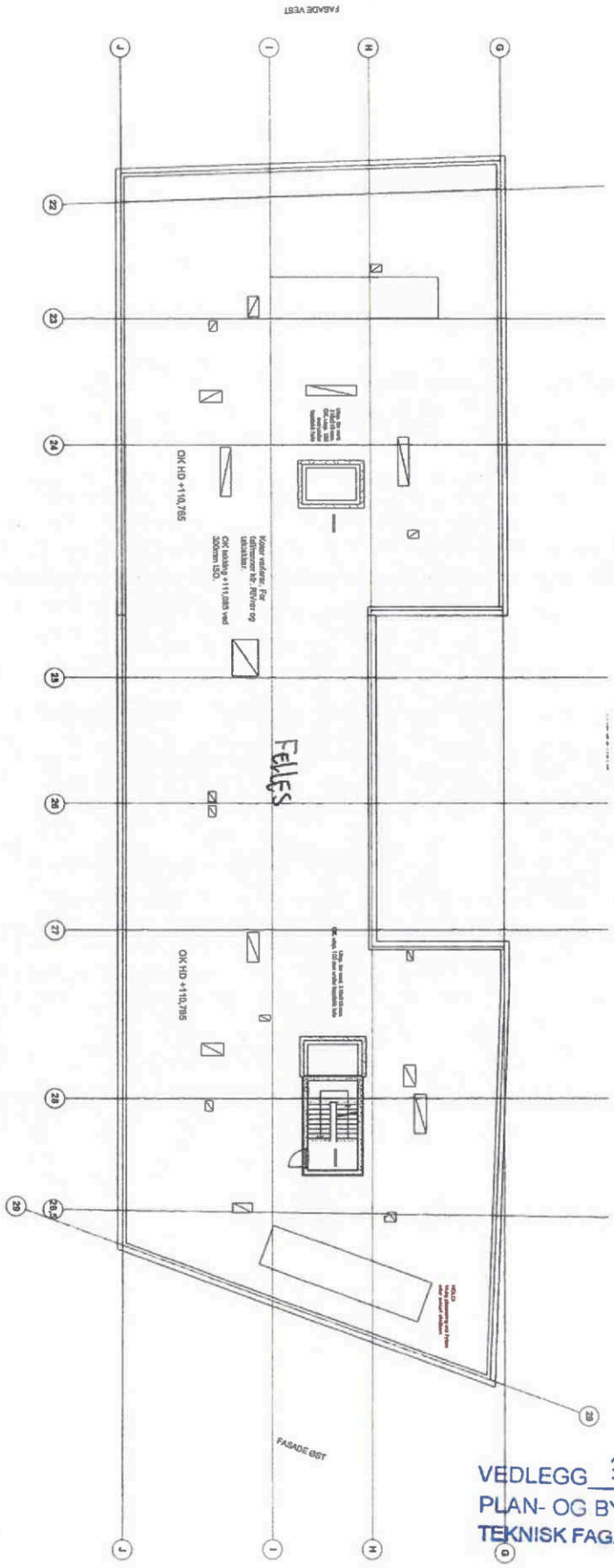


VEDLEGG 29 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Fernanda Nissens gate 3
Søknadstegn. Bygg C. PLAN 7
4B ARKITEKTER

VEDLEGG 30 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Fernanda Nissens gate 3
AB ARKITEKTER

VEDLEGG 31 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

6

Rett kopi bekreftes

SAMTYKKEERKLÆRING TIL SLETTING AV SEKSJONERING OG NY SEKSJONERING PÅ EIENDOMMEN GNR. 77 BNR. 109 I OSLO KOMMUNE

I medhold av urådighet tinglyst 30. april 2014 med dagbok nr. 342823 på gnr. 77 bnr. 109 snr. 1-18 i Oslo kommune, samtykkes det herved til sletting av den eksisterende seksjonering i henhold til begjæring om dette datert 31. mars 2016 fra hjemmelshaver Ticon Nydalen AS, org. nr. 930 269 212. Samtidig samtykkes det til ny seksjonering av gnr. 77 bnr. 109 i Oslo kommune i henhold til begjæring om dette datert 31. mars 2016 fra hjemmelshaver Ticon Nydalen AS, org. nr. 930 269 212.

Oslo, 31. mars 2016

For innehaver av urådighet,

Røisland & Co Prosjektsalg AS, org. nr. 994 194 410

Navn: Anne-Cathrine Haug

Navn: Kjetil Auensen

Skatteetaten

Dato
13.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 77 Bnr 109 Fnr 0 Snr 157

Eiendommens adresse:

Fernanda Nissens gate 3D, 0484 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 300 091
Som sekundærbolig:	kr 9 200 364

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Fernanda Nissens gate 3D

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 550 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	10 min 0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fernanda Nissen skole Linje 37, 51	3 min 0.2 km
Nydalen Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.4 km

BARNEHAGER

Lillohøyden FUS barnehage (1-5 år) 65 barn	0 min 0 km
Fernanda FUS barnehage (1-3 år) 54 barn	1 min 0.1 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 101 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Meny Lillo Gård	6 min
Rema 1000 Storo	7 min

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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	6 min
Vitusapotek Storo	6 min
Storo Vinmonopol	6 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	9 min
Bakkehaugen	13 min
SATS Nydalen	4 min
Fitnesspoint Nydalen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

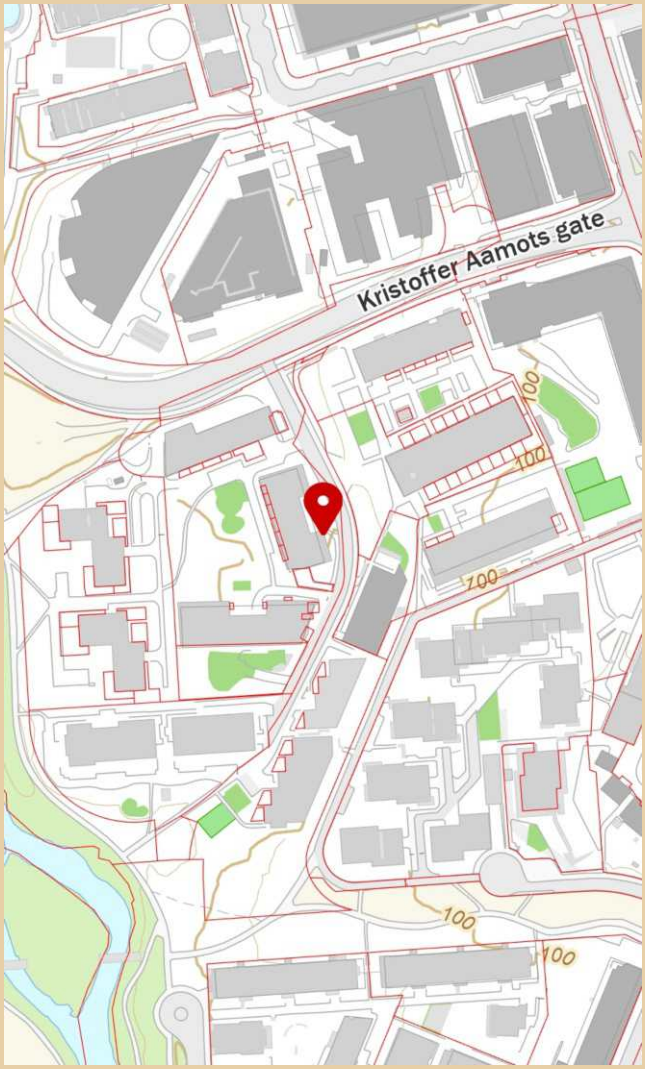
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane



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

Fernanda Nissens gate 3D

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 550 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	10 min 0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fernanda Nissen skole Linje 37, 51	3 min 0.2 km
Nydalen Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.4 km

BARNEHAGER

Lillohøyden FUS barnehage (1-5 år) 65 barn	0 min 0 km
Fernanda FUS barnehage (1-3 år) 54 barn	1 min 0.1 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 101 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Meny Lillo Gård	6 min
Rema 1000 Storo	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	6 min
Vitusapotek Storo	6 min
Storo Vinmonopol	6 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	9 min
Bakkehaugen	13 min
SATS Nydalen	4 min
Fitnesspoint Nydalen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

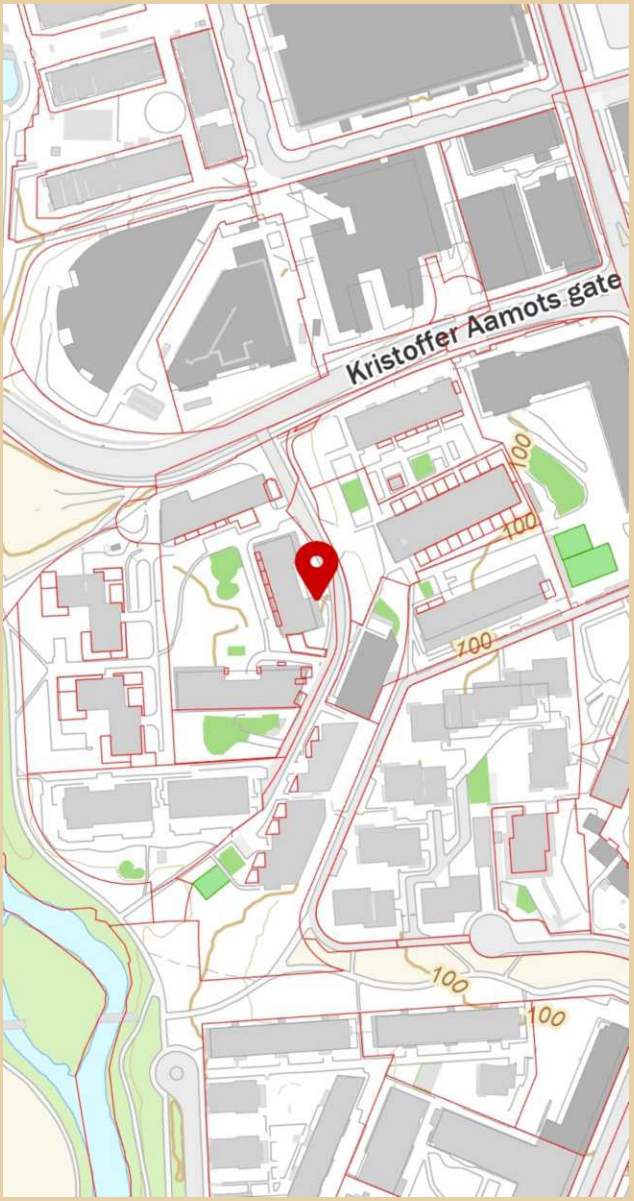
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane



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

Fernanda Nissens gate 3D

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 550 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	10 min 0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fernanda Nissen skole Linje 37, 51	3 min 0.2 km
Nydalen Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.4 km

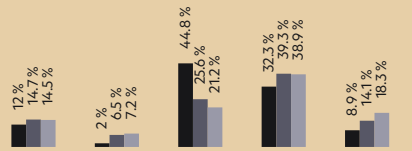
BARNEHAGER

Lillohøyden FUS barnehage (1-5 år) 65 barn	0 min 0 km
Fernanda FUS barnehage (1-3 år) 54 barn	1 min 0.1 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 101 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Meny Lillo Gård	6 min
Rema 1000 Storo	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	9 min
Bakkehaugen	13 min
SATS Nydalen	4 min
Fitnesspoint Nydalen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

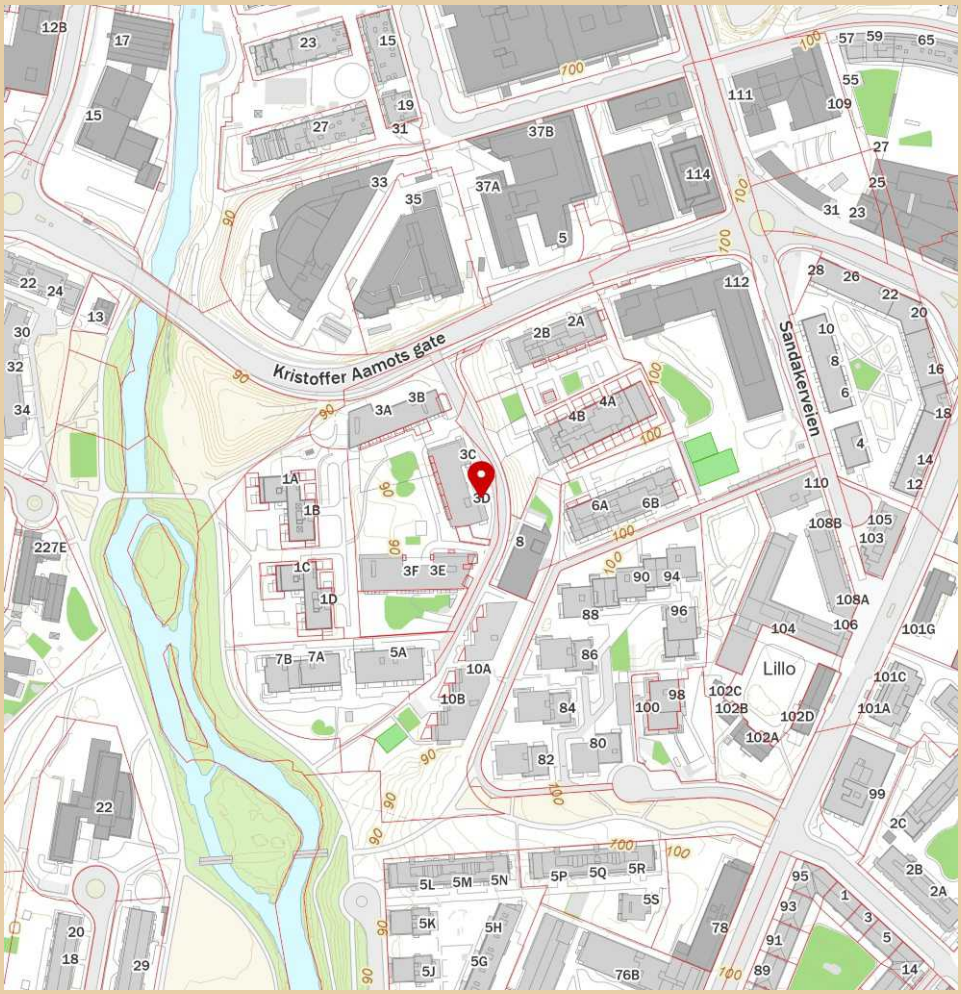
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fernanda Nissens gate 3D, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 109, Snr. 157 og Gnr. 77, Bnr. 109, Snr. 249, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251003

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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