NORDVIK

Fernanda Nissens gate 4A

2 soverom | 56 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fernanda Nissens gate 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
189	Kontaktinfo
192	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
195	Forbrukerinformasjon om budgivning
196	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 3-R selveier med balkong og god planløsning. "Alt" inkl i FK. Garasjeleie m/el*. Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**175 840,-**
Totalpris	**7 165 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 396,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Amalie Marthinsen v/Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Fernanda Nissens gate 4A! En innbydende 3-roms leilighet med heisadkomst og balkong, sentralt plassert i hjertet av Nydalen. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssentre, apotek, restauranter, kaféer, offentlig kommunikasjon m.m. Området byr også på flotte turmuligheter langs Akerselva!

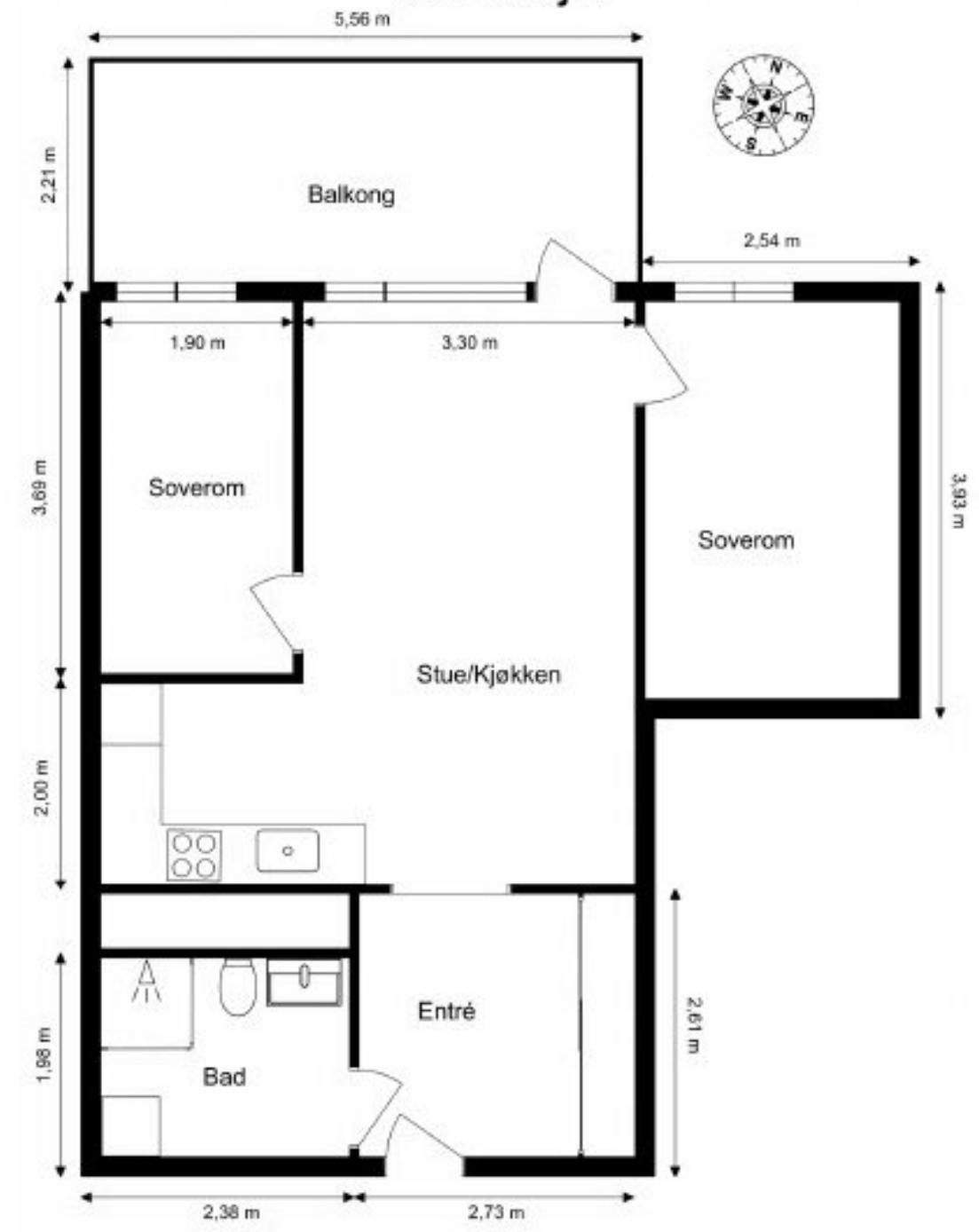
Moderne 3-roms leilighet med god planløsning
Hyggelig balkong på ca. 12 kvm
Smakfulle farge- og interiørvalg
Mulighet for garasjeleie med elbillader*
Bygg fra 2015 med nybyggskvaliteter
"Alt" inkl. i felleskostnadene
Lavt strømforbruk
Romslig kjellerbod
Nærhet til offentlig kommunikasjon
Akerselva som nærmeste nabo
Svært attraktiv beliggenhet

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO
6. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.














Statnett





Tiltalende kjøkken fra HTH bestående av hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat.





Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap.





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0394/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 410, snr 75 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Nora Østlund Raggan
Hans-Arve Myrvold

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 165 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 178 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
6. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 12 kvm. Nordvestvendt balkong.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Velkommen til Fernanda Nissens gate 4A- En lys og moderne 3-roms selveierleilighet med flott balkong og attraktiv beliggenhet i Nydalen. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk, og fremstår som svært innbydende - her kan man flytte rett inn og trives fra første dag.

ENTRÈ
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Interiøret i hele leiligheten er preget av lyse og moderne farge- og materialvalg. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape sitt personlig preg. I entréen er det også gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderoben. Garderoben er såpass romslig at den fungerer som en innvendig bod!

LYS OG ROMSLIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater noe som skaper et godt og sosialt oppholdsrom. Planløsningen åpner opp for flere mulig møbleringsalternativer med god plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en

lys fargetone og det er lagt flott parkett på gulv som er ny fra 2022. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og skape ditt personlige drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig nordvestvendt balkong på hele 12 m². Balkongen er romslig og kan naturlig deles inn i ulike soner med utemøbler, grill og beplantning. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen. Terrassebord ble nylig beiset i 2026.

DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING
Stilrent kjøkken fra HTH hvor kjøkkeninnredningen består av hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Komfyrvakt og vannstoppsystem er også montert. Kjøkkenet har avtrekk via bygningens sentrale avtrekksanlegg. Kjøkkenviften ble skiftet i 2024.

BADEROM
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger, gulv og montert downlights i himling med plater av stål. Badet er innredet med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk. Belysning, trafo og termostat for gulvvarme ble skiftet i 2024. Samsvarserklæringer foreligger.

HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i en behagelig og lys tone som skaper et lunt utrykk. Videre er det godt med oppbevaringsplass i garderobeløsningen.

SOVEROM NR 2
Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov!

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER
Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 kvm.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30/35dB og malt balkongdør i tre med 3-lags glass, 2014.
Vinduer: Det er malte vinduer med 3-lags glass, 2014.
Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger/vinduer.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på baderom.

Parkering
*Det medfølger ikke en biloppstillingsplass, men nåværende eier leier garasjeplass med el-billader i byggets garasjekjeller. Det er mulig å overta leie av denne til kr 1600,-i mnd, i tillegg til strøm etter forbruk.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden gang gjort følgende:

- Gulv og gulvlister i byttet i hele leiligheten fra 3-stavs til 1-stavs parkett (2022). Arbeidet ble utført av Kollen Bygg AS
- Leiligheten nymalt i alle rom (2022). Egenregi
- Ny platting på balkongen (2023). Egenregi
- På badet ble det byttet takspotter (LED), trafo og termostat til gulvvarme (2024). Arbeidet ble utført av GP Elektro AS
- Kjøkkenvifte ble byttet (2024). Arbeidet ble utført av GP Elektro AS
- Nytt lysspeil (LED) på badet i (2026). Arbeidet ble utført av GP Elektro AS

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - På badet ble det byttet alle takspotter (LED), tilhørende trafo og termostat til gulvvarme (2024). Arbeidet ble utført av GP Elektro AS - Kjøkkenvifte ble byttet (2024). Arbeidet ble utført av GP Elektro AS - Nytt lysspeil (LED) på badet i (2026). Arbeidet ble utført av GP Elektro AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Fasaden har blitt malt to ganger tidligere av eksternt firma (senest i 2022), i regi av sameiet - Balkongen har fått nye terrassebord i 2023, arbeidet utført i egenregi.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: - Det er sprekk i tre fliser på badet. Disse sprekkene er lokalisert under servantskapet. Sprekkene oppstod etter sammenstøt med baderomsvekt. Sprekkene er tettet med fug.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: I byggets U1 og U2-etasje (bod og garasjeplasser), er det enkelte små sprekker i veggene. Etter vår kjennskap, er det ikke utbedret noen tiltak fra styret. Tidvis knirk i parketten ved kjøkkenet. Parketten ble lagt i 2022 av eksternt firma.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Beskriv: I boden i U1, så har vi opplevd to ganger at det har vært vannlekkasje fra vannrør som er direkte plassert over leilighetsboden, Dette har oppstått ved uventet store nedbørsmengder. Ved begge hendelsene kom det ca. 1 dl vann, som dryppet ned i boden vår. Det ble ingen skader på inventar. Sist gang var sommeren 2025.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: I mai 2023 ble det oppdaget skjeggkre i en leilighet i bygget. Det ble utdelt limfeller i alle leiligheter og rom, men det ble ingen ytterligere funn etter dette. Ingen kjente funn etter dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsrapport og egenerklæring fra forrige eier (2021). Tilstandsrapporten ble utført av Anticimex, referansenr. 15012494.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra Anticimex, referansenr. 15012494. (56 kvm). Dato 15.11.2021.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Beskriv: Eiendomsfirmaet Nordr eier en tomt ved Kristoffer Aamots gate (gårds- og bruksnr. 77/112 og 77/412). De har søkt om regulering for å bygge studentboliger og barnehage, men det er ikke vedtatt i Oslo kommune enda. Vi har ikke fått nabovarsel om dette, kjenner kun til saken gjennom sosiale medier.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja. Beskriv: Heftelser i grunnboken (seksjonsnr. 75): - 2013/1038949-2/200 Bestemmelser om adgangsrett - 2013/1038949-9/200 Bestemmelser om adgangsrett - 2021/1498244-1/200 Jordskifte

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja. Beskriv: Leiligheten grenser til Fernanda Nissen barneskole og tilhørende skolegård. Normalt støynivå på dagtid som man forventer av en barneskole, men ikke sjenerende for oss. Stille og rolig resten av døgnet og ved skoleferier.

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er malte vinduer med 3-lags glass.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører: Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30/35dB og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Nordvestvendt balkong på 12,05 m². Balkongen er utført i betong og belagt med terrassebord av behandlet trevirke. Rekkverk er utført i stål og glass. Det er sluk i balkongdekket. Rekkverkshøyden er målt til 1,03 m.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entre
Ca 8mm fra hjørne til hjørne.
Ca 6mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 12 mm fra hjørne til hjørne.
ca 5 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG2
Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er registrert bom under enkelte fliser i dusjsonen. Tre fliser under servantskapet har sprekker. Eier opplyser at sprekkene trolig oppstod etter støt og senere er fylt med fugemasse.
Konsekvens/tiltak: Bom kan utvikle seg til løse eller sprukne fliser. Skadede fliser bør skiftes, og arbeidet må utføres uten å skade bakenforliggende tettesjikt.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
- Komfyr, platetopp og kjøleskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har sentral varmtvannsberedning og vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 396,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 2 880,-
Digital-TV 153,-
Bredbånd 363,-

Posten "felleskostnader" inkluderer varmtvann, fyring, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 673 718,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 694 871,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og Internett er inkludert i felleskostnadene. Levert av Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Lillohøyden 4 Sameie, orgnr. 915320864

Om sameiet
Lillohøyden 4 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 915320864.

Lillohøyden 4 sameie består av 103 boliger og ingen næringslokaler.

Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskap.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 530,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap 2025 viste et overskudd på kr. 55 500. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 3 787.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr er tillatt. Båndtvang skal respekteres på sameiets fellesareal. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF

Polisenr. SP1662686

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 156 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

her også arrangeres eventer i unike omgivelser

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

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

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

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

Nydalen er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Busstoppet Fernanda Nissens skole med 37-bussen er kun 3 minutter med gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal. Det er også enkel tilgang til Ring 3 for alle pendlere.

Offentlig kommunikasjon
Lillo gård. 3 min gange. (Linje 30, 58)
Fernanda Nissens skole buss. 3 min gange (Linje 37)
Nydalen T. 8 min gange. (Linje 4 og 5)
Grefsenveien Trikk. 8 min gange (Linje 11, 12, 18)
Storo T. 9 min gange (Linje 4, 5)
I tillegg er det flere busser i området.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.10.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål-barnehage, undervisning, håndverk og kultur, i henhold til reguleringsplan S-4350. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Området er i stadig utvikling og det vil være byggeprosjekter i nærområdet i årene fremover.

Pågående plansaker i området:

Detaljregulering - Kristoffer Aamots gate (gnr. 77 bnr. 412)
Saksnummer: 2026/06764 - Plansak
Mottatt sak: 10.06.2026
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med reguleringsplanen er å tilby en barnehage som kan dekke forventet behov med økt

utbygging i Nydalen, og gi flere studenter et rimelig og sentralt sted å bo med kvalitet. Det foreslås derfor å omregulere tomten til barnehage og studentboliger. En 4 avdelings barnehage er videreført for å imøtekomme tilbakemeldinger i tidligere innsendt planinitiativ. En regulering av studentboliger på tomten vil gjøre det mulig å realisere en barnehage her også. Uten studentboliger vil det trolig ikke bli realisert en barnehage i privat regi, og tomten vil bli stående gjengrodd, tom og forurenset.

Detaljregulering , Vitaminveien
Saksnummer: 2025/06790 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201816207
Status: Under behandling
Hensikt: Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål (bl.a. kjøreveg, fortau sykkelanlegg, torg) og annen veigrunn (grøntareal).

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

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

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

Pågående byggesaker i området:

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

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

301/77/410/75:
29.11.2013 - Dokumentnr: 1038949 - Best. om adkomstrett
Rett til adkomst over og opphold på områder avsatt til adkomst, lek og rekreasjon m.v.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2013 - Dokumentnr: 1038949 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:377 Bnr:4
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

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

28.07.2026 - Dokumentnr: 854759 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.08.2014 - Dokumentnr: 693657 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 75
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/7265

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte uten hjem kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 6 000,-
Tilrettelegging (fratrukket veil. stylist) kr. 18 400,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 662,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. juli 2026

Ansvarlig megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

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

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

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

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

Fernanda Nissens gate 4A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	**4 min**
532 elever, 25 klasser	0.3 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	**12 min**
614 elever, 34 klasser	1 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	**17 min**
413 elever, 20 klasser	1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**16 min**
392 elever, 30 klasser	1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**15 min**
227 elever, 16 klasser	1.3 km
Nydalen videregående skole	**12 min**
960 elever	1 km
Foss videregående skole	**8 min**
600 elever, 20 klasser	2.7 km

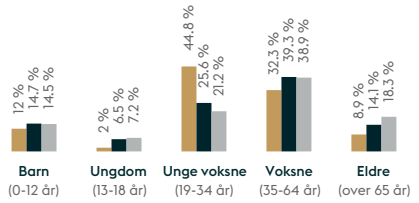
Offentlig transport

Fernanda Nissen skole	**2 min**
Linje 37, 51	0.2 km
Storo	**10 min**
Linje 11, 12, 18	0.8 km
Nydalen	**10 min**
Linje 4, 5	0.8 km
Nydalen stasjon	**14 min**
Linje RE30, R31	1.2 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.4 km

Barnehager

Lillohøyden FUS barnehage (2-6...	**1 min**
61 barn	0.1 km
Fernanda FUS barnehage (1-2 år...	**3 min**
53 barn	0.2 km
Nydalen Allé barnehage (1-5 år...	**6 min**
43 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	**11 min**
Bakkehaugen	**14 min**
SATS Nydalen	**4 min**
SiO Athletica Nydalen	**5 min**

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fernanda Nissens gate 4A , 0484 OSLO OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 410, snr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 06.07.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1581 **Eiendomsverdi ref nr:** ZC5678

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr

nikolai@holtettakst.no

924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3-roms selveierleilighet. Leiligheten ligger i byggets 6. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp og heis. Bygningen har dørcallinganlegg.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m². Det er opplyst om mulighet for kjøp eller leie av parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 56 m². Planløsningen består av entré, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Gulv og gulvlister ble fornyet i 2022, og leiligheten ble samtidig malt. Balkongen fikk ny platting i 2023.

Leiligheten har en nordvestvendt balkong på 12,05 m² med adkomst fra stue/kjøkken.

Leiligheten fremstår i normalt god stand, med enkelte avvik nærmere beskrevet i rapporten. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Boligbygget er oppført i 2015. Leiligheten har malte trevinduer og balkongdør med 3-lags glass fra 2014. Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Nordvestvendt balkong på 12,05 m² er utført i betong med rekkverk i stål og glass. Balkongen fikk ny platting i 2023.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkettgulv, malte veggflater og malte betonghimlinger. Gulv og gulvlister ble fornyet i 2022. Etasjeskillere er utført i betong. Innvendige dører er malte og glatte.

VÅTROM Gå til side

Badet er en prefabrikkert baderomskabin fra 2015. Rommet har flislagte vegger og gulv, himlingsplater av stål og elektriske varmekabler. Badet er innredet med servantinnredning, veggmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Belysning, trafo og termostat for gulvvarme ble skiftet i 2024. Samsvarserklæringer foreligger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet inngår i stue/kjøkken og har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum i stål, induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap, komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenet har avtrekk via bygningens sentrale avtrekksanlegg. Kjøkkenviften ble skiftet i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er utført som rør-i-rør og er samlet i rørskap. Innvendige avløpsrør er av plast. Boligen har sentral varmtvannsberedning og vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, med tilluft gjennom ventiler. Det elektriske anlegget er fra oppføringsåret, med senere dokumenterte arbeider på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

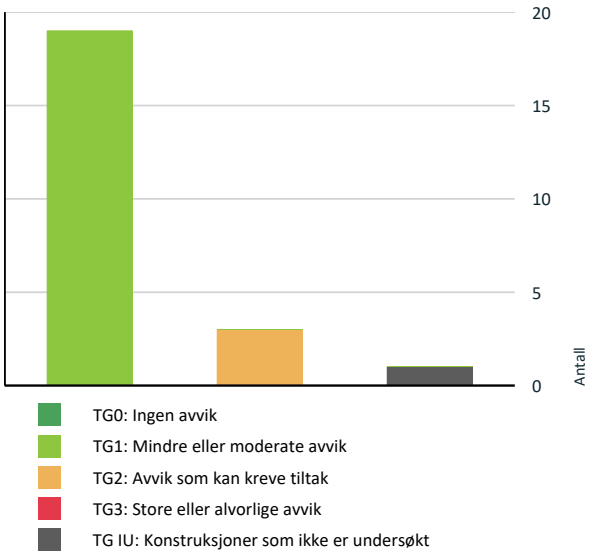
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30/35dB og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong på 12,05 m². Balkongen er utført i betong og belagt med terrassebord av behandlet trevirke. Rekkverk er utført i stål og glass. Det er sluk i balkongdekket. Rekkverkshøyden er målt til 1,03 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport

Balkong/takterrasse er normalt en del av bygningens felles konstruksjoner, og vedlikeholdsansvar for underliggende konstruksjon, tettesjikt og rekkverk tilligger normalt boligselskapet. Overflater og innredning som er etablert av eier kan være eiers ansvar. Vedlikeholdsansvar må avklares mot vedtekter og eventuelle særskilte avtaler.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med parkett.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig vegger har malte plater, malte glatte flater og synlig betong. Himlinger har malte betongflater.

Merknad:
Det er enkelte fargeforskjeller og mindre oppsprekking i hjørner. Forholdene er av estetisk karakter og vurderes som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entre
Ca 8mm fra hjørne til hjørne.
Ca 6mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 12 mm fra hjørne til hjørne.
ca 5 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

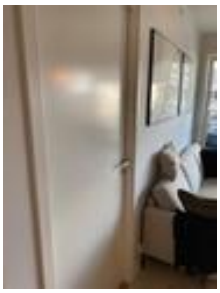
TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Merknad: Døren fremstår noe skjev, men lukker og fungerer som tiltenkt.

Tilstandsrapport



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det i mai 2023 ble registrert skjeggkre i en annen leilighet i bygget. Det ble utplassert limfeller i alle leiligheter og rom. Eier opplyser at det ikke ble gjort ytterligere funn, og har ikke selv observert skjeggkre i boligen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeåret 2015 og er oppført under TEK10.

Det foreligger ferdigattest for bygningen datert 21.10.2020. Ferdigattesten utgjør ikke utførelsesdokumentasjon for våtrommets tettesjikt.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater av stål på innvendig tak.

Bom

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom under enkelte fliser i dusjsonen. Tre fliser under servantskapet har sprekker. Eier opplyser at sprekkene trolig oppstod etter støt og senere er fylt med fugemasse.

Konsekvens/tiltak
• Bom kan utvikle seg til løse eller sprukne fliser. Skadede fliser bør skiftes, og arbeidet må utføres uten å skade bakenforliggende tettesjikt.

Tilstandsrapport






ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket ca. 4 mm. Fall er kontrollmålt med laser. Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er ca. 42 mm.

I dusjsonen ble det målt fall mot sluk på 18–23 mm over avstander på 55–67 cm. Utenfor dusjsonen ble det registrert en høydeforskjell på ca. 5 mm over målt strekning.






ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin (handelsvare siden ca. 1990 og med Teknisk Godkjenning) som skjult vanntett sjikt.

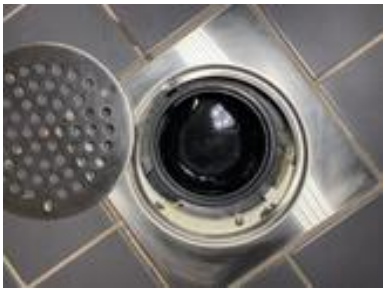


ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Merknad:

Det er lokal slitasje og mindre avskalling på innredningen ved oppvaskmaskinen. Øvrige fronter og benkeplate fremstår med normal bruksslitasje.









ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast, med svarte eller hvite rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger/vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

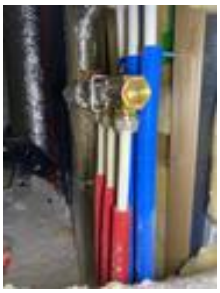
Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses installert i 2015 ved oppføring.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

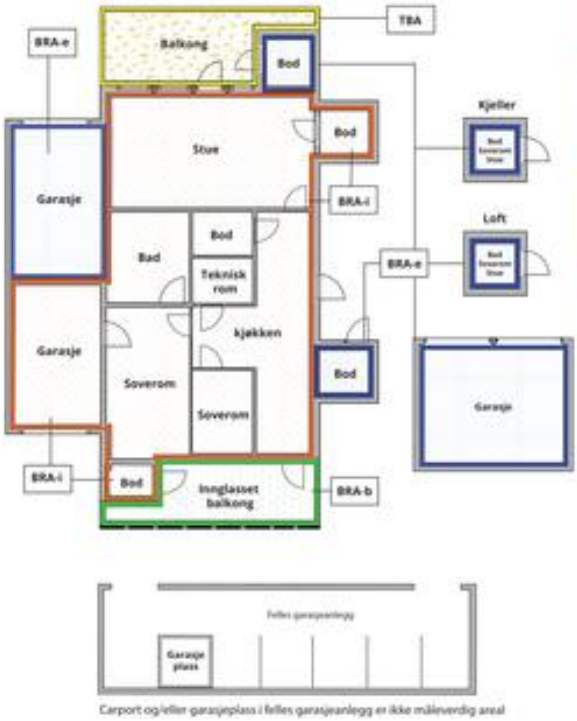
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56			56	12
U1 Kjeller		5		5	
SUM	**56**	**5**			**12**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad		
U1 Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,49 m i stue

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022: Ny parkett og gulvlister i hele leiligheten. Alle rom ble malt.

2023: Ny platting på balkongen.

2024: Nye takspotter, trafo og termostat på badet samt ny kjøkkenvifte.

2026: Nytt lysspeil og blandebatteri på badet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Nora Østlund Raggan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	410		75	3394 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Fernanda Nissens gate 4A

Hjemmelshaver
Myrvold Hans-Arve, Raggan Nora Østlund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lillohøyden i Nydalen, bydel Sagene. Området består av bolig og næringsbebyggelse. Det er kort avstand til kollektivtransport, servicetilbud og rekreasjonsområder langs Akerselva.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra offentlig vei. Sameiet har asfalterte gang og adkomstarealer. Leiligheten har adkomst via felles inngangsparti, trappeoppgang og heis.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Eiendommen har en eiet fellestomt på 3 393,7 m². Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte gangarealer, plen, hekker, trær, beplantning, lekeapparater, sittegrupper og overbygget sykkelparkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	24.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	24.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	24.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nora Østlund Raggan	9578-5998-4-2645955	2026-07-31 08:58:04
Hans-Arve Myrvold	9578-5993-4-1874862	2026-07-31 08:59:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. juli 2026

Oppdragsnummer
20-0394/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Nora Østlund Raggan, Hans-Arve Myrvold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1662686
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - På badet ble det byttet alle takspotter (LED), tilhørende trafo og termostat til gulvvarme (2024). Arbeidet ble utført av GP Elektro AS - Kjøkkenvifte ble byttet (2024). Arbeidet ble utført av GP Elektro AS - Nytt lysspeil (LED) på badet i (2026). Arbeidet ble utført av GP Elektro AS

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Fasaden har blitt malt to ganger tidligere av eksternt firma (senest i 2022), i regi av sameiet - Balkongen har fått nye terrassebord i 2023, arbeidet utført i egenregi

---

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

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: - Det er sprekk i tre fliser på badet. Disse sprekkene er lokalisert under servantskapet. Sprekkene oppstod etter sammenstøt med badevekt. Sprekkene er tettet med fug.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I byggets U1 og U2-etasje (bod og garasjeanlegget), er det enkelte små sprekker i veggene. Etter vår kjennskap, er det ikke utbedret noen tiltak fra styret. Tidvis knirk i parketten ved kjøkkenet. Parketten ble lagt i 2022 av eksternt firma.

---

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

Ja

Beskriv: I boden i U1, så har vi opplevd to ganger at det har vært vannlekkasje fra vannrør som er direkte plassert over leilighetsboden, Dette har oppstått ved uventet store nedbørsmengder. Ved begge hendelsene kom det ca. 1 dl vann, som dryppet ned i boden vår. Det ble ingen skader på inventar. Sist gang var sommeren 2025.

---

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

Ja

Beskriv: I mai 2023 ble det oppdaget skjeggkre i en annen leilighet i bygget. Det ble utdelt limfeller i alle leiligheter og rom, men det ble ingen ytterligere funn etter dette. Ingen kjente funn etter dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsrapport og egenerklæring fra forrige eier (2021). Tilstandsrapporten ble utført av Anticimex, referansenr. 15012494.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra Anticimex, referansenr. 15012494. (56 kvm). Dato 15.11.2021

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Eiendomsfirmaet Nordr eier en tomt ved Kristoffer Aamots gate (gårds- og bruksnr. 77/112 og 77/412). De har søkt om regulering for å bygge studentboliger og barnehage, men det er ikke vedtatt i Oslo kommune enda. Vi har ikke fått nabovarsel om dette, kjenner kun til saken gjennom sosiale medier.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Vi kjenner til at det er offentlige heftelser i grunnboken.

---

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

Ja

Beskriv: Leiligheten grenser til Fernanda Nissen barneskole og tilhørende skolegård. Normalt støynivå på dagtid som man forventer av en barneskole, men ikke sjenerende for oss. Stille og rolig resten av døgnet og ved skoleferier.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0394/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hans-Arve Myrvold	**2026-07-31**	**Nora Østlund Raggan**	**2026-07-31**

Identifikasjon

Hans-Arve Myrvold

Identifikasjon

Nora Østlund Raggan

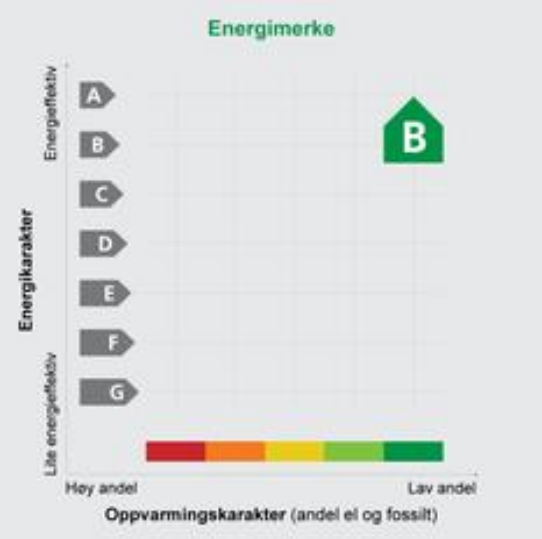
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fernanda Nissens gate 4A
Postnr	0484
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	410
Seksjonsnr.	75
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1341269
Dato	09.12.2021



Innmeldt av	Oscar Andrè Halsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fernanda Nissens gate 4A
Postnr/Sted: 0484 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.12.2021 14:38:18
Energimerkenummer: A2021-1341269
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Oscar Andrè Halsen

Gnr: 77
Bnr: 410
Seksjonsnr: 75
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

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

Gebyrer til Usbl

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

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

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

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 26.06.26 Side 1 av 2

Lillohøyden 4 sameie		**Vår ref.:**	1257/75	**Fødselsdato eier:**	23.11.1992
Fernanda Nissens Gate 4 A		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	11.04.1988
0484 OSLO		**Eiere:**	Nora Østlund Raggan, Hans-Arve Myrvold		
Organisasjonsnr:	915 320 864	**Seksjonsnr:**	75		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 396**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 880
Tilleggsytelser:	Digital-TV	153
	Bredbånd	363

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anne Mette Haga
Adresse:	Fernanda Nissens Gate 4 A
Postnr/-sted:	0484 OSLO
Telefon:	Mob.: 91655037
E-post:	lillohoyden4styret@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.06.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	246
Annen formue:	9 530	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	75	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	77/410 - seksjon:75		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3393.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1662686

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0611

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

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Lillohøyden 4 sameie	**Vår ref.:**	1257/75	**Fødselsdato eier:**	23.11.1992
Fernanda Nissens Gate 4 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	11.04.1988
0484 OSLO	**Eiere:**	Nora Østlund Raggan, Hans-Arve Myrvold		

Organisasjonsnr: 915 320 864

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Lillohøyden 4 sameie benytter garasjeplasser i Lillohøyden garasjesameie som er tilknyttet leiligheten. Dersom garasjeplass ikke skal følge leilighet, må garasjeplass reseksjoneres over til en annen leilighet i Lillohøyden 4 sameie. Se vedtekter for garasjesameiet.

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

Husordensregler for Lillohøyden 4 Sameie

Fernanda Nissens gate 4a og 4b

Vedtatt på ordinært sameiermøte 14.4.2015

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Lillohøyden 4 sameie.

§ 1. Hensikt 2

§ 2. Brannvern 2

§ 3. Ytre orden 2

§ 4. Bruk av balkong 3

§ 5. Grilling 3

§ 6. Avfallshåndtering 3

§ 7. Fasade 4

§ 8. Fellesrom 4

§ 9. Indre orden 4

§ 10. Bruksoverlating (fremleie) 4

§ 11. Vaktmester 4

§ 12. Dyrehold 5

§ 13. Styret 5

§ 14. Generelt 5

§ 15. Kommunikasjon 5

§ 16. Lillohøyden garasjesameie 5

§ 1. Hensikt

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Sameierne er ansvarlige for at trivsels-reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av trivsels-reglene foretatt av eiere/leietaker eller andre brukere, svarer sameier som om overtredelsen var hans/hennes egen.

- Ved inngåelse av leieavtale skal det alltid utleveres husordensregler.
- Samtlige eiere/leietakere og de som girs adgang til boligen er underlagt de samme husordensregler.
- Brudd på kan medføre oppsigelse eller heving av leieavtalen/salg av leilighet.

§ 2. Brannvern

- Lær deg branninstruksen, rømningsveier, vedlikehold og bruk av brannslukkingsutstyr i din bolig.
- Sikre og vedlikehold ditt brannvernutstyr, både brann/røykvarslere, brannslange eller brannslukkingsutstyr.
- Sørg for at utstyret alltid fungerer.
- Bytt batteri og støvsug brann/røykvarslere.

§ 3. Ytre orden

- Gårdsplass, inngangsområde, trappeoppgang, trappesats, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander, så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner, sko og lignende.
- Sykler og kjøretøyer skal settes på oppmerkede plasser og i sykkelstativ eller bod.
- Enhver forurensing av gårdsplassen, inngangsområde og overnevnte fellesrom er forbudt.
- Forsøpling skal unngårs.
- Uten styrets godkjenning er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilt, antenner/parabol eller lignende.
- Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når de selv går inn og ut.
- Inngangsdører skal alltid holdes låst. Dører inntil boder skal til enhver tid holdes låste.
- Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn
- Hensatte gjenstander vil bli fjernet for eiers regning.
- Det oppfordres til at lek i stikkveiene/lekeplass og på plenen gjøres så hensynsfullt som mulig.

- Eventuelle **markiser** og annen skjerming/blending skal være like for hele blokken. Se nettsiden http://lillohoyden2.no/
- Fasadeendring må følge gå gjennom styret.
- Lufting av leiligheten gjennom trappeoppgangene er ikke tillatt.
- Det må sørges for god utlufting av leilighetene, slik at det ikke oppstår fuktighet i noen rom. Ventiler i leilighetene skal være justert.

§ 4. Bruk av balkong

- Balkonger skal holdes i orden.
- Vask av balkong skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Snø, støv og smuss skal ikke børstes ut fra balkongen, men samles og kastes som avfall.
- Balkongkant og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tøy, sengeklær, tepper eller andre tekstiler.
- Ved tørking av klesvask på balkongene må snorer og vask henge under balkongens overkant.
- Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt. Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger.
- Sameierne plikter å rengjøre sluk på balkonger.
- Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på Gårdsplass, ikke balkong.

§ 5. Grilling

- Bruk av kullgrill på balkong er ikke tillatt.
- Bruk av gassgrill og elektrisk ild er tillatt.
- Det er ikke lov å bruke engangsgrill på utearealene.

§ 6. Avfallshåndtering

- Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.
- Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere, vi følger regler knyttet til kildesortering REN Oslo kommune. https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/
- Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til sjakter/containerne er tømt.
- Avfallssjaktene er merket og skal benyttes til restavfall/BIO og papir. Annet avfall henvises til REN miljøstasjon (glass, metall etc).
- Er gjenstanden for stor for brønnen må du spare dette til container eller kjøre bort selv. Husk også å brette sammen pappemballasjen.
- Det skal ikke plasseres søppel ved siden av sjaktene.

- Malingrester og -spann er miljøavfall og skal leveres til miljøstasjon. Elektriske og elektroniske produkter (alt som bruker strøm eller batterier) er EE-avfall og skal leveres til forhandlere av elektriske produkter.

§ 7. Fasade

- Fasadeendringer er ikke tillatt Eksempel: montering parabolantenne og andre installasjoner på vegg eller balkong.

§ 8. Fellesrom

- Tap av brikke/nøkler skal meldes til styret omgående.
- Trappeoppgangene, kjellergangene er rømningsveier og skal være fri for avfall og eiendeler, herunder barnevogner, sko, sykler, ski, kjelker og annet.
- Sykler skal oppbevares på merkede plasser og sykkelbod/-rom.
- Dører til kjeller/garasje og skal alltid være låst.
- Bruk av stearinlys og åpen ild er ikke tillatt i fellesrom.
- Det er forbudt å benytte eller lagre brannfarlige og/eller illeluktende væsker i kanner eller på maskiner/kjøretøy i boder eller garasje.
- Det er ikke tillatt å koble seg på sameiets strømnett i kjeller.
- Røyking er ikke tillatt.

§ 9. Indre orden

- Erstatningsansvar kan oppstå dersom skade inntreffer.
- Ved egen balkong, plikter eier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade.
- Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må dette finne sted før kl. 22.00 på hverdager og er ikke tillatt på søndager og helligdager. Banking og boring i betong er uansett ikke tillatt etter kl. 20.00.
- Ved spesielle anledninger heng opp nabovarsel.

§ 10. Bruksoverlating (fremleie)

- Info til styret.

§ 11. Vaktmester

- Vaktmester skal påse at husordensreglene følges og skal, om nødvendig, melde forsømmelse eller misbruk til styret.

§ 12. Dyrehold

- Båndtvang skal respekteres på sameiets fellesareal. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

§ 13. Styret

- Alle saker som ønskes behandlet av sameiet må sendes skriftlig til styret.

§ 14. Generelt

- Sameiet har egen hjemmeside og oppslagstavler i oppgangene. Gjør det til en vane å sjekke disse med jevne mellomrom, da du ellers kan gå glipp av viktig informasjon.
- Postkasseskilt – Hver enkelt beboer må påse at postkasseskiltene er korrekt merket. Postkassene skal ha universell merking. Vennligst se hjemmeside for nærmere informasjon om bestilling av riktig postkasseskilt. Styret forbeholder seg retten til å fjerne lapper der hvor beboer ikke har hengt opp korrekt skilt. http://lillohoyden2.no/
- Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, har klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.
- Brikker bestilles gjennom nettsiden. Ved tap av brikke skal dette meldes styret om gående, da brikken skal slettes i systemet. Ved bestilling av nye brikker kan styret be om å få se de resterende, dette for en sikkerhet. Styret kan pålegge å slette alle brikkene for å ivareta sikkerheten, og opprette nye for beboers regning.

§ 15. Kommunikasjon

- All kommunikasjon skjer elektronisk. Du kan selv legge til/slette din email adresse på: http://lillohoyden2.no/e-post-varsle
- Styret har email: lillohoyden2styret@gmail.com
- Facebookside: https://www.facebook.com/groups/lillohoyden/
  Denne siden er uformell.

§ 16. Lillohøyden garasjesameie

- Egen nettside:
- Email: lillohgarasje@gmail.com

***

HUSORDENSREGLER LILLOHØYDEN GARASJESAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 14.04.2015

§ 1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og sikre forhold innen sameiet og for bruken av garasjeanlegget. Reglene har i tillegg som formål å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Overholdelse av husordensreglene er en viktig forutsetning for ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet (HMS) i anlegget.

§ 2. Biloppstillingsplasser, HC-plasser

Kun de som disponerer en p-plass kan parkere kjøretøy inne i garasjeanlegget. Parkering skal kun skje innenfor oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å sette kjøretøyet sitt, eller la gjester sette kjøretøyet sitt, på en ubenyttet p-plass, p-plasser avsatt til servicepersonell eller langs veggene i garasjen. Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten ytterligere varsel.

Tildeling av HC-plasser gjøres etter søknad til styret og forutsetter dokumentert behov. Tildeling forutsetter at det er ledig HC-plass på søknadstidspunktet, det vil si at det er en HC-plass som ikke disponeres av en person med dokumentert behov. Dersom alle HC-plasser er opptatte, etableres det en venteliste basert på tidspunktet for innkommet søknad. Tildeling av HC-plass forutsetter at søker eier en ordinær parkeringsplass fra før, slik at det gjennomføres et bytte av plasser. Tildeling av HC-plass skjer kronologisk etter nummerering hvor det laveste nummer tildeles først.

Enhver som er tildelt HC-plass har plikt til å varsle dersom behovet for dette bortfaller. Ved overdragelse av leilighet bortfaller uansett retten til HC-plass.

§ 3. Rengjøring av garasjeanlegget

Rengjøring av garasjeanlegget vil bli varslet i god på forhånd. Alle som disponerer garasjeplasser plikter å etterkomme anmodning om flytting av biler, mv slik at rengjøring kan gjennomføres på en effektiv måte.

§ 4. Uvedkommendes adkomst til garasje- og bodanlegget

Alle plikter å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasje- og bodanlegget ved inn- og utpassering gjennom garasjeporten. Det samme gjelder for dører fra oppganger til de ulike boligsameiene og inn i garasjen. Både garasjeanlegget og bodområder skal holdes låst hele døgnet.

§ 4. Garasjeportåpner

Tapt/frastjålet garasjeportåpner må umiddelbart meldes til styret slik at disse blir sperret.

Bestilling av portåpner gjøres via garasjesameiets nettsider.

§ 5. Avfallshåndtering, oppbevaring av farlig materiale

Det er ikke tillatt å oppbevare farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, i garasjeanlegget, boder eller fellesarealer for øvrig.

Søppelsjakter må ikke brukes på en sånn måte at sjaktene tettes. Alt avfall må deles opp i deler slik at dette ikke skjer.

§ 6. Orden i fellesområdene

P-plassen og fellesarealer for øvrig, både i garasje og bodarealer, skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller til hensetting av søppel. Brennbart materiale skal lagres i hver sin private bod.

Opphenging av lagret gods i taket over egen p-plass forutsetter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Samtykke vil ikke bli gitt dersom slik lagring er til hinder for fellesfunksjonene i anlegget, herunder sprinkleranlegget.

§ 7. Reparasjoner og bilvask

P-plassen og fellesarealer skal ikke benyttes til reparasjoner eller utvendig vask av kjøretøy. Oljesøl i garasjeanlegget må ikke forekomme.

§ 9. Tomgangskjøring

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

§ 9. Forbruk av strøm, etablering av ladepunkter for el-biler

Lading av elbiler og annet ekstraordinært forbruk via felles strømkurser må avtales med styret.

Etablering av ladepunkt for el-bil i garasjen forutsetter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Søknad sendes til garasjesameiets nettsider. Eventuelt samtykke forutsetter blant annet tilstrekkelig kapasitet på sameiets nett samt at arbeidet utføres av kvalifisert firma. På grunn av kapasitetsbegrensninger vil det ikke bli gitt tillatelse til etablering av ladepunkt med sterkere effekt enn standard stikkontakt (f.eks ladepunkt for hurtigladning).

§ 10 Bruk av sykkelboder

Bodene skal til enhver tid holdes låst. Bodene brukes på eget ansvar.

§ 11. Lek og annet unødig opphold

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegget ikke tillatt.

§ 12. Feil og mangler

Vesentlige feil og mangler ved anlegget skal varsles til en representant for styret så raskt som mulig via garasjesameiets e-postadresse.

§ 13. Endring og inngrep i konstruksjoner/bygningsmasse

Det er forbudt å borre i, eller på annen måte endre på sameiets konstruksjoner/ bygningsmasse uten spesiell tillatelse fra styret.

§ 14. Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til vedkommende.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 15. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal uoppfordret og raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden i samråd med styret.

§ 16. Melding om utleie

Utleie av p-plass skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er leietaker. Det skal også gis melding behov for omkoding av nøkkelbrikke, dersom leietaker av p-plass ikke er beboer på Lillohøyden

VEDTEKTER
for
Lillohøyden 4 Sameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31

§ 1
Eiendommen - formål

Lillohøyden 4 Sameier et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 77, bnr. 410 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av20.08.2014 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

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

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 103 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig"). For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

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

§ 3
Rettslig råderett

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

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

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

4.2 Fellesareal

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

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,

inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive 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 boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 boligen.

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

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte 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 sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte 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 sameiermøte 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
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

1. 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 over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et 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.

2. 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.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. 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 lov om eierseksjoner § 41

§ 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

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.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

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

ooOoo



INNKALLING 2026

Lillohøyden 4 sameie

Tirsdag 09.06.2026 kl. 10:00

Digitalt i Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Lillohøyden 4 sameie

Møtet finner sted tirsdag 09.06.2026 kl. 10:00 - Digitalt i Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
09.06.2026 10:00 - 10.06.2026 10:00

Periode for avstemning
10.06.2026 15:00 - 12.06.2026 12:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 09.06.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Lillohøyden 4 sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Styret fremmer forslag til styrehonorar på kr 150.000,- som fordeles mellom styrets medlemmer etter vedtak i styremøte.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Mette Haga, Valgt fra 26.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Per Sigurd Digre, Valgt fra 26.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Lise Røsok, Valgt fra 26.05.2025, Valgt for 2 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 190 993**	**429 726**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	55 500	754 263
Tilbakeføring av avskrivning	7 004	7 004
Endringer i andre langsiktige poster	-118 175	0
B. Endring arbeidskapital	**-55 672**	**761 267**
C. Arbeidskapital	**1 135 321**	**1 190 993**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 310 069	1 432 364
Kortsiktiggjeld	-174 748	-241 371
C Arbeidskapital	**1 135 321**	**1 190 993**

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

Resultatregnskap 2025 Lillohøyden 4 sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 044 752	5 370 884	5 019 822	5 203 186
Sum leieinntekt		**5 044 752**	**5 370 884**	**5 019 822**	**5 203 186**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	6 375	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**6 375**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 044 752**	**5 377 259**	**5 019 822**	**5 203 186**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	21 150	21 000	21 150
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	7 004	7 004	0	5 253
Driftskostnad					
Energikostnad		1 117 667	1 102 964	1 249 400	1 199 400
Kostnad eiendom/lokaler	5	762 438	829 165	879 000	862 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 186 769	1 085 172	1 236 000	1 210 939
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 500	6 188	6 400	6 875
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	10 284	0	2 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	8	508 443	345 560	211 000	355 000
Revisjonshonorar		11 179	10 143	11 000	11 500
Forretningsførerhonorar		130 756	125 848	131 000	136 000
Andre honorar	9	41 443	39 502	30 400	38 000
Kontorkostnad		750	0	0	0
TV/bredbånd		710 355	625 071	634 000	752 000
Forsikringer		352 782	301 265	353 000	428 282
Andre kostnader	10	4 140	4 228	13 500	11 000
Sum kostnad		**5 021 660**	**4 653 259**	**4 927 700**	**5 199 399**
Driftsresultat		**23 092**	**724 000**	**92 122**	**3 787**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 407	30 263	0	0
Netto finansposter		**-32 407**	**-30 263**	**0**	**0**
Årsresultat		**55 500**	**754 263**	**92 122**	**3 787**
Overført sameiekapital		55 500	754 263	0	0
SUM OVERFØRINGER		**55 500**	**754 263**	**0**	**0**

Balanse 2025 Lillohøyden 4 sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	5 253	12 256
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	118 175	0
Sum anleggsmidler		**123 427**	**12 256**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		10 536	0
Andre kortsiktige fordringer		8 455	118 175
Forskuddsbetalte kostnader		302 825	260 692
Innestående konsernkonto og bank		988 253	1 053 497
Sum omløpsmidler		**1 310 069**	**1 432 364**
SUM EIENDELER		**1 433 497**	**1 444 620**

Balanse 2025 Lillohøyden 4 sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 258 748	1 203 249
Sum opptjent egenkapital		**1 258 748**	**1 203 249**
Sum egenkapital	**12**	**1 258 748**	**1 203 249**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 873	0
Leverandørgjeld		171 875	154 821
Skyldig off. myndigheter		0	86 550
Sum kortsiktig gjeld		**174 748**	**241 371**
Sum gjeld		**174 748**	**241 371**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 433 497**	**1 444 620**

Sted:_____ Dato:_____

Anne Mette Haga	Lise Røsok	Per Sigurd Digre
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

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.

Sameiet består av 103 seksjoner.
Eiendommen er påført gnr. 77 og bnr. 410 i Oslo kommune. Tomteareal er 3 393,7 kvm.
Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP1662686.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 406 976	4 257 828
3610 Sameieinnbetalinger	0	500 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	637 776	613 056
Sum	**5 044 752**	**5 370 884**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	6 375
Sum	**0**	**6 375**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Utekamera	Overvåkingskameraer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	117 125	49 025
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	117 125	49 025
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	117 125	43 772
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	5 253
Årets avskrivninger :	0	7 004
Anskaffelsesår :	2016	2019
Antatt levetid i år :	7	7

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	77 680	76 777
6340 Heisalarm	0	10 444
6360 Annet renhold	41 442	63 021
6361 Fast renhold	192 750	190 831
6362 Skadedyrutryddelse	0	15 063
6364 Matteleie	39 570	38 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	44 033
6398 Felleskostnader garasjesameiet	410 996	390 996
Sum	**762 438**	**829 165**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	10 284	0
Sum	**10 284**	**0**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	4 276	0
6602 Vedlikehold VVS	54 668	61 367
6611 Vedlikehold heiser	269 070	114 508
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	20 971	14 276
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	83 440	83 295
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6648 Vedlikehold dører og porter	76 018	42 113
Sum	**508 443**	**345 560**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 856	26 800
6750 Vakthold	15 587	12 702
Sum	**41 443**	**39 502**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 179	968
7773 Omkostninger innkreving	2 961	3 260
Sum	**4 140**	**4 228**

Note 11 - Langsiktige fordringer

Sameiet forskutterte i 2023 kr. 118 174,59 til Lillohøyden Garasjesameie for fjernvarme. Dette er omgjort til en langsiktig fordring slik at garasjesameiet ikke må legge ut for høye fjernvarmekostnader gjennom vinterhalvåret frem til avregningen er gjennomført i 2. kvartal året etter.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 203 249	55 499	1 258 748
Sum opptjent egenkapital	**1 203 249**	**55 499**	**1 258 748**
Sum egenkapital	**1 203 249**	**55 499**	**1 258 748**

Resultat og balanse med noter for Lillohøyden 4 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lillohøyden 4 sameie

Styreleder	Anne Mette Haga (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Per Sigurd Digre (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Lise Røsok (sign.)	13.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Lillohøyden 4 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohøyden 4 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: VZ5ZH-A87IL-OWEWC-VUJOI-4XTZV-RBEXA

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VZ5ZH-A87IL-OWEWC-VUJOI-4XTZV-RBEXA

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-17 04:45:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VZ5ZH-A87IL-OWEWC-VUJOI-4XTZV-RBEXA

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Lillohøyden 4 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne Mette Haga
Styremedlem, Per Sigurd Digre
Styremedlem, Lise Røsok

Styret i Lillohøyden 4 sameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Lillohøyden 4 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Lillohøyden 4 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 915320864

Lillohøyden 4 sameie består av 103 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Lillohøyden 4 sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1662686. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Lillohøyden 4 sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets arbeid består primært av driftsoppgaver, oppfølging av leverandører og henvendelser fra beboere. Vi får mange henvendelser fra meglere og takstmenn i forbindelse med salg av leiligheter. Mange av spørsmålene disse har burde seksjonseierne selv kunne svare ut.

Styrets arbeid foregår i styremøter, på e-post, sms og telefon. Vi har gjennomført servicebesøk, befaringer, kontakt med leverandører og andre driftsrelaterte oppgaver.

Styret sender kun ut nødvendige e-poster til seksjonseierne og vi ber om at dere leser disse.

Vi ber også om at dere oppdaterer kontaktinformasjon i portalen til USBL, Bonabo. Vi anbefaler at dere benytter privat e-post, da vi ofte ser at våre e-poster havner i spamfilter hos arbeidsgiver.

Sameiets økonomi var bedre i 2025, men det var generell prisøkning på varer og tjenester og ikke minst økte kommunale avgifter. Dessuten høye priser på strøm og fjernvarme. Vi sliter fremdeles med mange propper i nedkast for papp og papir i søppelanlegget fordi pizzaesker og pappesker fra netthandel brettes og ikke rives opp. Dette er penger som vi rett og slett bare kaster i søppelet. Disse utgiftene fører til økte felleskostnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.05.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 09.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Lillohøyden 4 sameie tirsdag 09.06.2026 kl. 10:00 - Digitalt i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Van Truong

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Van Truong

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Anne Mette Haga

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 150.000,- ble godkjent

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Mette Haga, Valgt fra 26.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Per Sigurd Digre, Valgt fra 26.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Lise Røsok, Valgt fra 26.05.2025, Valgt for 2 år

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokoll for Lillohøyden 4 sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kong Truong (sign.)	18.06.2026
Protokollvitne	Anne Mette Haga (sign.)	18.06.2026



INNKALLING 2025

Lillohøyden 4 sameie

Mandag 26.05.2025 kl. 18:00
Digitalt møte via Bonabo (www.usbl.no)

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 Lillohøyden 4 sameie

Tid og sted: Mandag 26.05.2025 kl. 16:00 - Digitalt møte via Bonabo (www.usbl.no) i perioden 26.05.2025 til 01.06.2025.

Høringsperiode: 26.05.2025 16:00 - 27.05.2025 16:00

Stemmeperiode: 28.05.2025 16:00 - 01.06.2025 16:00

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 26.05.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Styret fremmer forslag til styrehonorar på kr 150.000,- som fordeles mellom styrets medlemmer etter vedtak i styremøte.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Mette Haga
Styremedlem, Per Sigurd Digre
Styremedlem, Lise Røsok

5.1 Valg av leder

Anne Mette Haga er på valg som styreleder i Lillohøyden 4 Sameie og tar gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Anne Mette Haga velges som styreleder i Lillohøyden 4 Sameie for 2 år.

Styrets innstilling: Anne Mette Haga innstilles som styreleder i Lillohøyden 4 Sameie for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Lise Røsok og Per Digre er på valg som styremedlemmer i Lillohøyden 4 Sameie og tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Lise Røsok og Per Digre velges som styremedlemmer i Lillohøyden 4 Sameie for 2 år.

Styrets innstilling: Lise Røsok og Per Digre innstilles som styremedlemmer i Lillohøyden 4 Sameie for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**429 726**	**699 642**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	754 263	-282 497
Tilbakeføring av avskrivning	7 004	12 581
B. Endring arbeidskapital	**761 267**	**-269 916**
C. Arbeidskapital	**1 190 993**	**429 726**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 432 364	569 054
Kortsiktiggjeld	-241 371	-139 329
C Arbeidskapital	**1 190 993**	**429 726**

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

Resultatregnskap 2024 Lillohøyden 4 sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 370 884	4 273 368	4 870 741	5 019 822
Sum leieinntekt		**5 370 884**	**4 273 368**	**4 870 741**	**5 019 822**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	6 375	0	0	0
Sum annen inntekt		**6 375**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 377 259**	**4 273 368**	**4 870 741**	**5 019 822**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	0	21 000	21 000
Styrehonorar	3	150 000	0	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	7 004	12 581	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 102 964	1 559 137	1 249 400	1 249 400
Kostnad eiendom/lokaler	5	829 165	790 313	869 000	879 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 085 172	924 675	1 085 000	1 236 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 188	0	0	6 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	3 414	4 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	345 560	264 373	201 000	211 000
Revisjonshonorar		10 143	9 688	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		125 848	119 401	126 000	131 000
Andre honorar	9	39 502	19 920	25 000	30 400
TV/bredbånd		625 071	578 102	613 000	634 000
Forsikringer		301 265	278 951	302 000	353 000
Andre kostnader	10	4 228	2 626	12 000	13 500
Sum kostnad		**4 653 259**	**4 563 180**	**4 667 400**	**4 927 700**
Driftsresultat		**724 000**	**-289 812**	**203 341**	**92 122**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		30 263	7 315	0	0
Netto finansposter		**-30 263**	**-7 315**	**0**	**0**
Årsresultat		**754 263**	**-282 497**	**203 341**	**92 122**
Overført sameiekapital		754 263	-282 497	0	0
SUM OVERFØRINGER		**754 263**	**-282 497**	**0**	**0**

Balanse 2024 Lillohøyden 4 sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	12 256	19 260
Sum anleggsmidler		**12 256**	**19 260**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 454
Andre kortsiktige fordringer		118 175	124 248
Forskuddsbetalte kostnader		260 692	255 074
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 053 497	185 279
Sum omløpsmidler		**1 432 364**	**569 054**
SUM EIENDELER		**1 444 620**	**588 314**

Balanse 2024 Lillohøyden 4 sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 203 249	448 986
Sum opptjent egenkapital		**1 203 249**	**448 986**
Sum egenkapital	**11**	**1 203 249**	**448 986**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	13 832
Leverandørgjeld		154 821	122 122
Skyldig off. myndigheter		86 550	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 375
Sum kortsiktig gjeld		**241 371**	**139 329**
Sum gjeld		**241 371**	**139 329**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 444 620**	**588 314**

Sted:_____ Dato:_____

Anne Mette Haga	Lise Røsok	Per Sigurd Digre
Styreleder	Styremedlem	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.

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.

Sameiet består av 103 seksjoner.
Eiendommen er påført gnr. 77 og bnr. 410 i Oslo kommune. Tomteareal er 3 393,7 kvm.
Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP1662686.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 257 828	3 702 336
3610 Sameieinnbetalinger	500 000	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	613 056	571 032
Sum	**5 370 884**	**4 273 368**

Konto 3610 gjelder kapitalinnkalling

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	6 375	0
Sum	**6 375**	**0**

Konto 3990 gjelder nøkkelsalg, samt inntektsføring av foreldet egenandelskrav

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	0
Sum	**171 150**	**0**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Utekamera	Overvåkingskameraer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	117 125	49 025
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	117 125	49 025
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	117 125	36 769
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	12 256
Årets avskrivninger :	0	7 004
Anskaffelsesår :	2016	2019
Antatt levetid i år :	7	7

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	76 777	76 823
6340 Heisalarm	10 444	0
6360 Annet renhold	63 021	98 081
6361 Fast renhold	190 831	193 881
6362 Skadedyrutryddelse	15 063	3 906
6364 Matteleie	38 000	29 794
6391 Snømåking/strøing/feiing	44 033	54 828
6398 Felleskostnader garasjesameiet	390 996	333 000
Sum	**829 165**	**790 313**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	0
Sum	**6 188**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	3 414
Sum	**0**	**3 414**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	61 367	0
6611 Vedlikehold heiser	114 508	102 388
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	14 276	13 661
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	83 295	93 246
6630 Egenandel forsikring	30 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	42 113	55 078
Sum	**345 560**	**264 373**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 800	18 540
6750 Vakthold	12 702	1 380
Sum	**39 502**	**19 920**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	968	1 030
7773 Omkostninger innkreving	3 260	1 596
Sum	**4 228**	**2 626**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	448 986	754 263	1 203 249
Sum opptjent egenkapital	**448 986**	**754 263**	**1 203 249**
Sum egenkapital	**448 986**	**754 263**	**1 203 249**

Resultat og balanse med noter for Lillohøyden 4 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lillohøyden 4 sameie

Styreleder	Anne Mette Haga (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Lise Røsok (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Per Sigurd Digre (sign.)	03.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Lillohøyden 4 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohøyden 4 Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: YPJ33-6NVZW-BQ7SL-AVXW1-9G18V-2CP57

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YPJ33-6NVZW-BQ7SL-AVXW1-9G18V-2CP57

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: 77.16.xxx.xxx
2025-04-04 13:20:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YPJ33-6NVZW-BQ7SL-AVXW1-9G18V-2CP57

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 - Lillohøyden 4 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne Mette Haga
Styremedlem, Per Sigurd Digre
Styremedlem, Lise Røsok

Styret i Lillohøyden 4 sameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Lillohøyden 4 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Lillohøyden 4 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 915320864

Lillohøyden 4 sameie består av 103 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Lillohøyden 4 sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1662686. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Lillohøyden 4 sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets arbeid består primært av driftsoppgaver, oppfølging av leverandører og henvendelser fra beboere. Vi får mange henvendelser fra meglere i forbindelse med salg av leiligheter med spørsmål som seksjonseierne selv burde kunne svare ut.

Styrets arbeid foregår i styremøter, på e-post, sms og telefon. Vi har gjennomført servicebesøk, befaringer, kontakt med leverandører og andre driftsrelaterte oppgaver.

Styret sender kun ut nødvendige e-poster til seksjonseierne og vi ber om at dere leser disse.

Vi ber også om at dere oppdaterer kontaktinformasjon i portalen til USBL, Bonabo. Vi anbefaler at dere benytter privat e-post, da vi ofte ser at våre e-poster havner i spamfilter hos arbeidsgiver.

Sameiets økonomi var bedre i 2024, men det var generell prisøkning på varer og tjenester og ikke minst økte kommunale avgifter. Dessuten høye priser på strøm og fjernvarme. Vi sliter fremdeles med mange propper i nedkast for papp og papir i søppelanlegget fordi pizzaesker og pappesker fra netthandel brettes og ikke rives opp. Dette er penger som vi rett og slett bare kaster i søppelet. Disse utgiftene fører til økte felleskostnader.

Vi har innført HMS-system i 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 Mandag 26.05.2025.

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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Lillohøyden 4 sameie mandag 26.05.2025 kl. 16:00 - Digitalt møte via Bonabo (www.usbl.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anne Mette Haga

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Totalt: 15

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.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 14
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 13

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Anne Mette Haga er på valg som styreleder i Lillohøyden 4 Sameie og tar gjenvalg for 2 år.

Valg av styreleder for Styre for Lillohøyden 4 sameie

- Anne Mette Haga (Gjenvalg) - 13 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: Anne Mette Haga velges som styreleder i Lillohøyden 4 Sameie for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Lise Røsok og Per Digre er på valg som styremedlemmer i Lillohøyden 4 Sameie og tar gjenvalg.

Valg av styremedlem for Styre for Lillohøyden 4 sameie

- Lise Røsok (Gjenvalg) - 13 stemmer
- Per Sigurd Digre (Gjenvalg) - 13 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Lise Røsok for 2 år.

Valgt ble: Per Sigurd Digre for 2 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Anne Mette Haga (2025 - 2027)
Styremedlem, Per Sigurd Digre (2025 - 2027)
Styremedlem, Lise Røsok (2025 - 2027)

Protokoll for Lillohøyden 4 sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kong Van Troung (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Anne Mette Haga (sign.)	03.06.2025

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210169
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	26.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 4A
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/410

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210169

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

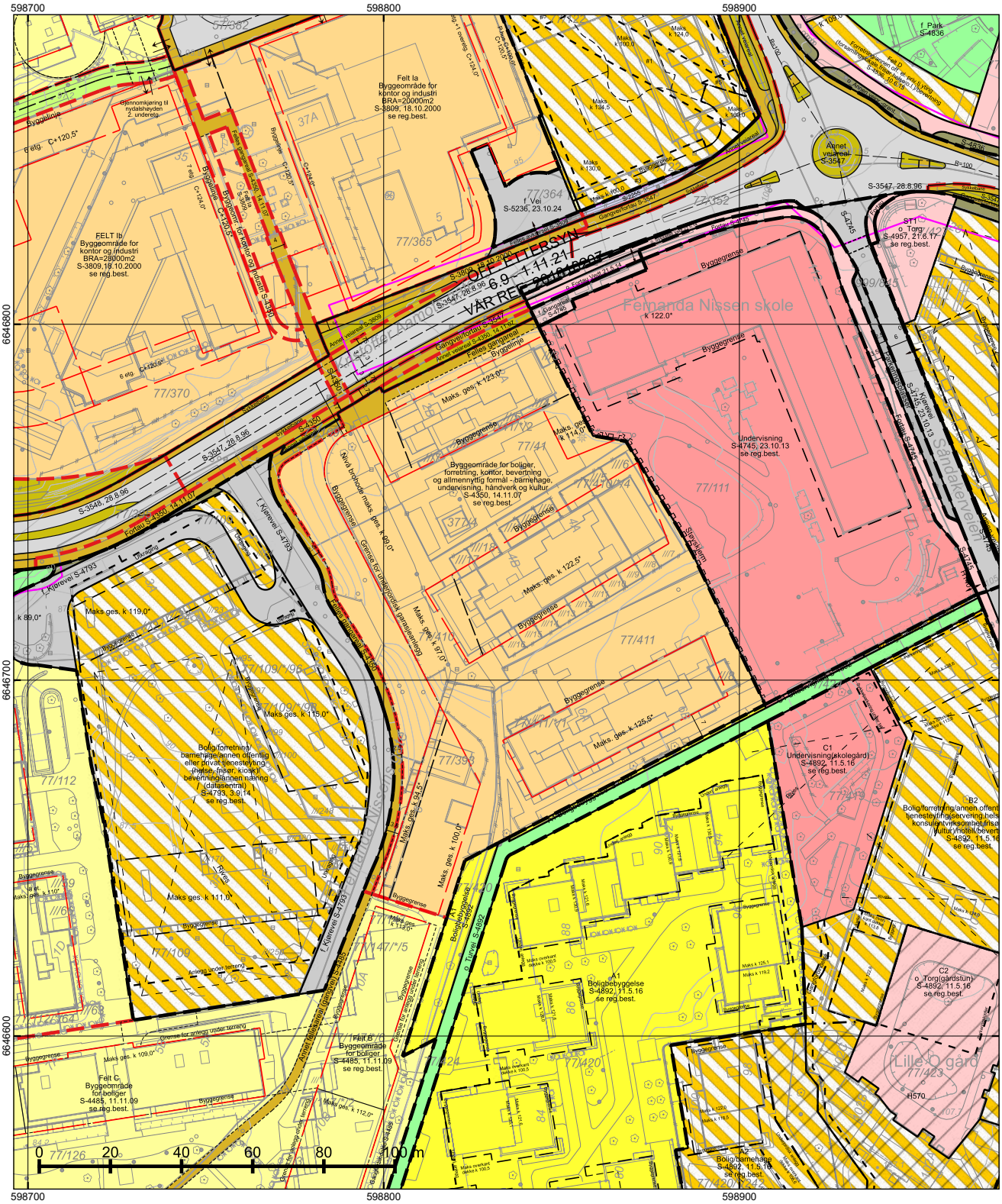
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159933/ 86535779
Deres ref.:
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/410

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

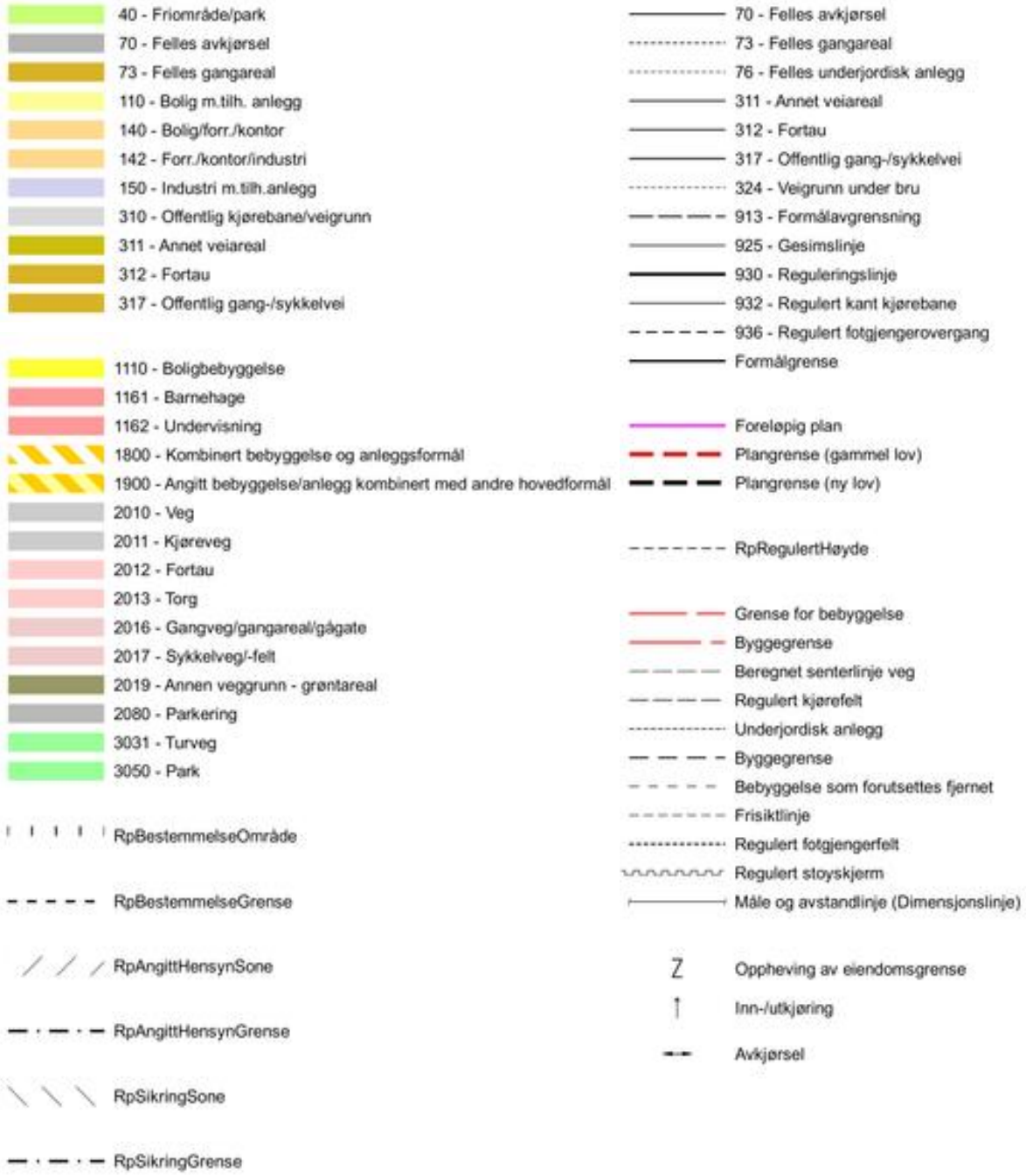
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

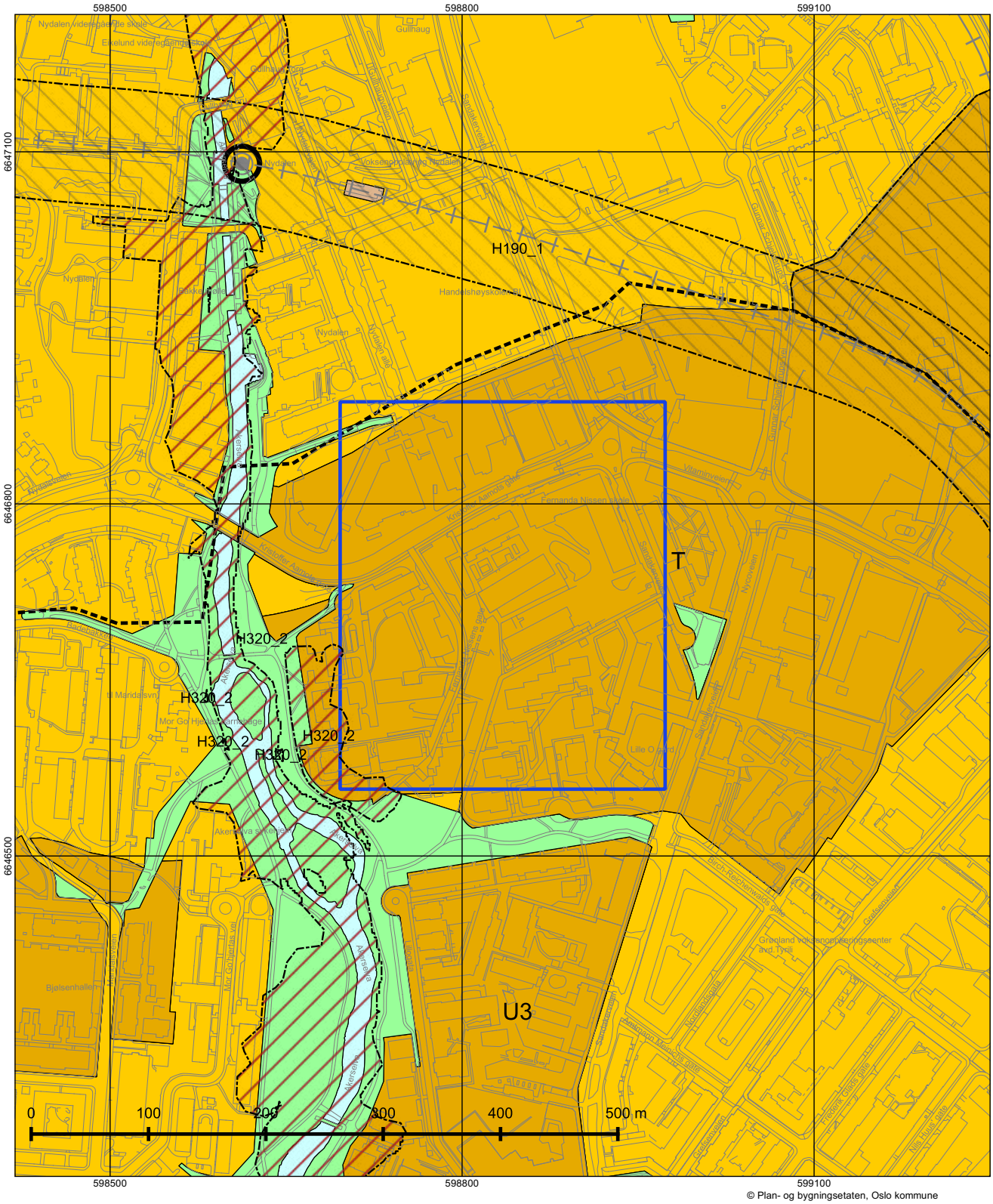
PlottID/Best.nr: 159933/ 86535779
Deres ref.:
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/410

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 26.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159933/86535779
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4350

Endret reguleringsplan med reg.best. for Sandakerveien 102-108.

Vedtaksdato: 14.11.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200408957

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200408957

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 102 MED FLERE, GNR.77 BNR. 41, 109, 111, 118, 120, 123, 133, 135 OG 147

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200408957 datert 10.11.2005, revidert 09.01.2007 og 14.11.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage, undervisning, håndverk og kultur)
- byggeområde: kontor, industri
- offentlig trafikkområde: fortau, annet veiareal
- fellesområde: felles avkjørsel, felles gangareal

§ 3. Bruk
Leskur for bussholdeplass kan oppføres innenfor byggeområdet mot Kristoffer Aamots gate.

Det skal etableres en barnehage på minst 450 m^2 BRA med tilgang til leke- og oppholdsareal på minst 900 m^2. Barnehage skal etableres i eget bygg i sør mot Fernanda Nissens gate innenfor planens viste byggegrenser. Utearealet, som delvis legges på barnehagens tak, skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

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

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

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

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

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

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

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

75 boenheter som kan fravike denne leilighetsfordelingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 26.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535779
Deres ref: 2228

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 77, BNR. 410.

Vi viser til bestilling av 26.06.2026 for eiendom gnr. 77, bnr. 410.

GNR. 77 BNR. 410

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.08.2014.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4156 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

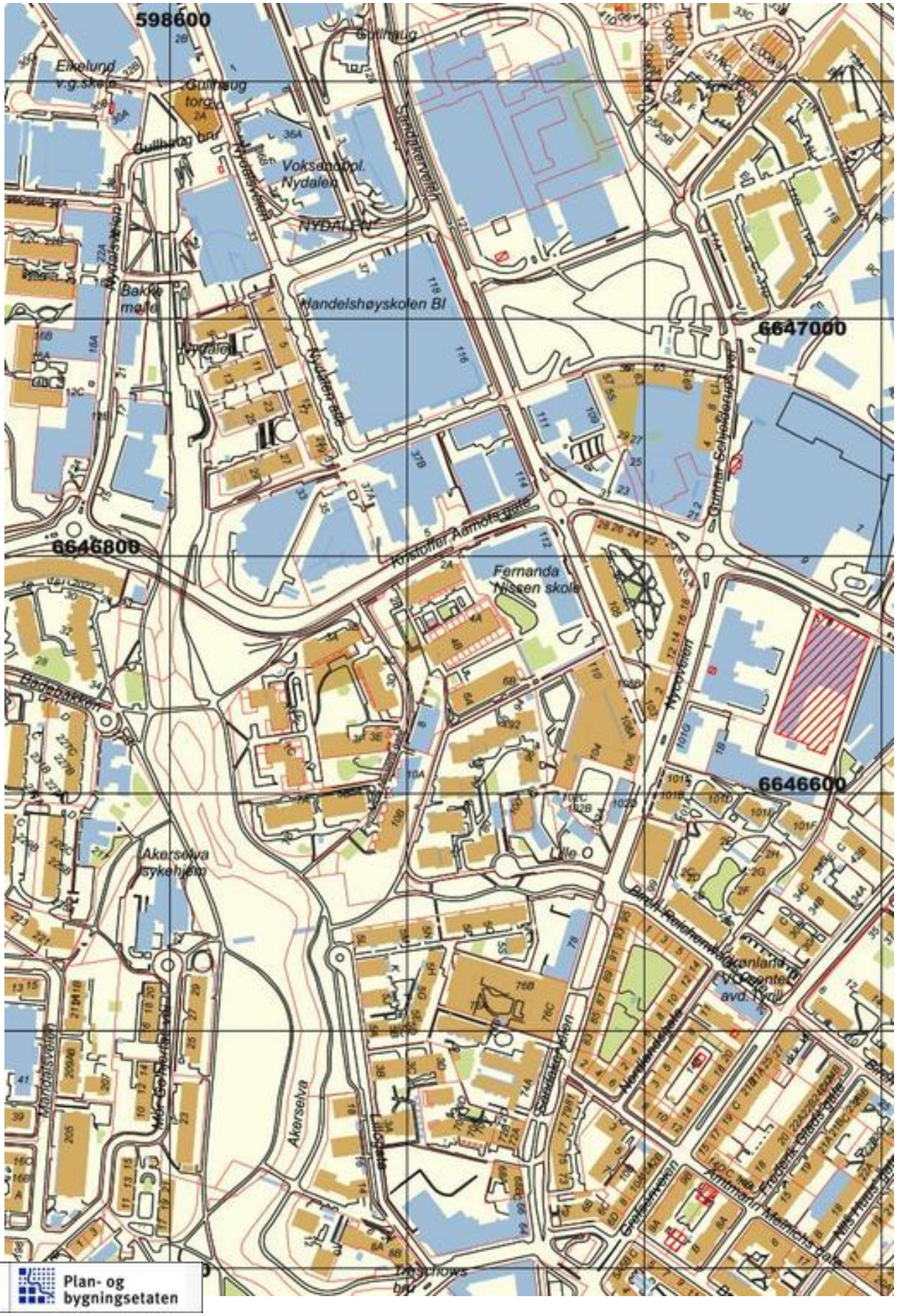
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten


598600
6647000
6646800
6646600
Handelshøyskolen BI
Fernanda Nissen skole
Akerselva sykehjem
Akerselva
Plan- og bygningsetaten

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601619583
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
992587776	SELVAAG BOLIG ASA		Postboks 544 Økern, 0512 OSLO

Doknr: 693657 Tinglyst: 20.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
31/07.14

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	77	410

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	410	0	1	105 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	2	94 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	3	105 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	4	118 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	5	94 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	6	97 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	7	97 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	8	94 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	9	94 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	10	99 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	11	94 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	12	94 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	13	94 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	14	99 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	15	94 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	16	94 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	17	94 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	18	118 / 7265	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	410	0	19	55 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei

30.07.2014 15.04

Side 1 av 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/693657/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-26 09:30

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	410	0	20	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	21	55 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	22	55 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	23	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	24	48 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	25	48 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	26	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	27	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	28	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	29	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	30	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	31	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	32	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	33	80 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	34	93 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	35	107 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	36	78 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	37	55 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	38	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	39	55 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	40	55 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	41	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	42	48 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	43	48 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	44	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	45	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	46	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	47	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	48	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	49	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	50	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	51	80 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	52	93 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	410	0	53	107 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	54	78 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	55	55 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	56	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	57	55 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	58	55 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	59	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	60	48 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	61	48 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	62	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	63	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	64	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	65	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	66	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	67	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	68	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	69	80 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	70	93 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	71	107 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	72	78 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	73	55 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	74	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	75	55 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	76	55 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	77	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	78	48 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	79	48 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	80	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	81	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	82	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	83	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	84	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	85	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei

30.07.2014 15.04

Side 3 av 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/693657/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-26 09:30

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	410	0	86	45 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	87	80 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	88	93 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	89	107 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	90	78 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	91	91 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	92	105 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	93	113 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	94	91 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	95	91 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	96	114 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	97	106 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	98	99 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	99	113 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	100	120 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	101	101 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	102	123 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	410	0	103	124 / 7265	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

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	410		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
992587776	Selvaag Bolig ASA		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	SE VEDLEGG			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) **= 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.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
28.05.14

Signaturer

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

Oslo 18.01.2014

FOR HJEMMELSHAVER SELSKAP GJELDENDE IHT. FULLMAKT

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Fernanda Nissens gate 4 A og B , GNR. 77, BNR. 410 i Oslo

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	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	105	BG	36	B	78	B	71	B	107	B
2	B	94	BG	37	B	55	B	72	B	78	B
3	B	105	BG	38	B	45	B	73	B	55	B
4	B	118	BG	39	B	55	B	74	B	45	B
5	B	94	BG	40	B	55	B	75	B	55	B
6	B	97	BG	41	B	45	B	76	B	55	B
7	B	97	BG	42	B	48	B	77	B	45	B
8	B	94	BG	43	B	48	B	78	B	48	B
9	B	94	BG	44	B	45	B	79	B	48	B
10	B	99	BG	45	B	45	B	80	B	45	B
11	B	94	BG	46	B	45	B	81	B	45	B
12	B	94	BG	47	B	45	B	82	B	45	B
13	B	94	BG	48	B	45	B	83	B	45	B
14	B	99	BG	49	B	45	B	84	B	45	B
15	B	94	BG	50	B	45	B	85	B	45	B
16	B	94	BG	51	B	80	B	86	B	45	B
17	B	94	BG	52	B	93	B	87	B	80	B
18	B	118	BG	53	B	107	B	88	B	93	B
19	B	55	B	54	B	78	B	89	B	107	B
20	B	45	B	55	B	55	B	90	B	78	B
21	B	55	B	56	B	45	B	91	B	91	B
22	B	55	B	57	B	55	B	92	B	105	B
23	B	45	B	58	B	55	B	93	B	113	B
24	B	48	B	59	B	45	B	94	B	91	B
25	B	48	B	60	B	48	B	95	B	91	B
26	B	45	B	61	B	48	B	96	B	114	B
27	B	45	B	62	B	45	B	97	B	106	B
28	B	45	B	63	B	45	B	98	B	99	B
29	B	45	B	64	B	45	B	99	B	113	B
30	B	45	B	65	B	45	B	100	B	120	B
31	B	45	B	66	B	45	B	101	B	101	B
32	B	45	B	67	B	45	B	102	B	123	B
33	B	80	B	68	B	45	B	103	B	124	B
34	B	93	B	69	B	80	B				
35	B	107	B	70	B	93	B				
SUM BRØK		2724		SUM BRØK		1941		SUM BRØK		2600	

SUM BRØK (TELLERE) 7265 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Signatur for

Oslo 18.01.2014
Dato

Hjemmelshaver Selvaag Bolig ASA IHT. FULLMAKT

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 §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
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 18.11.2014		ØYSTEIN KLUNGLAND	
		FOR HJEMMELSHAVER BELVAAG BOLIG ASA	IKKE-FELLESEIET

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:

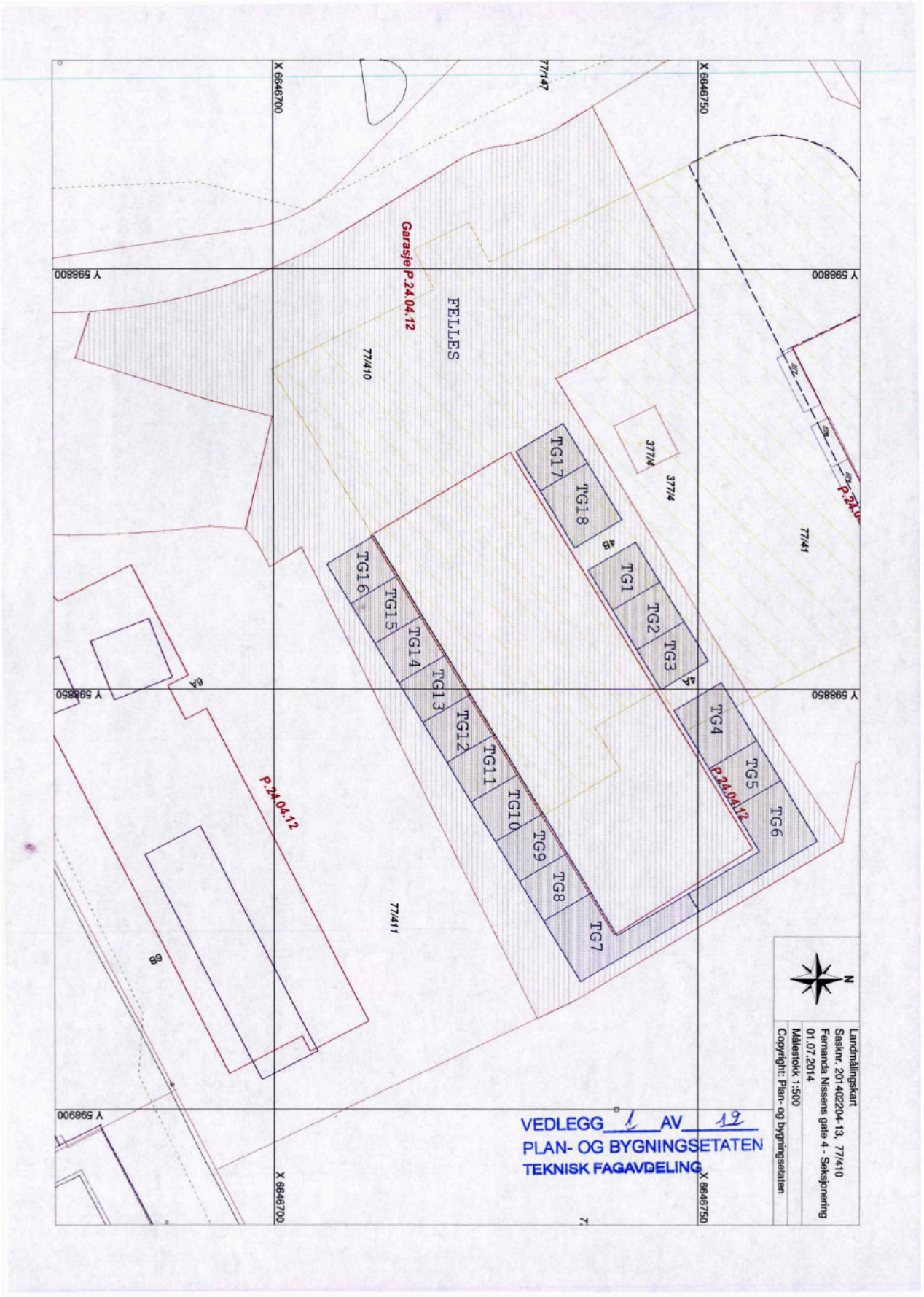
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
77	410		1-103	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
20.6.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

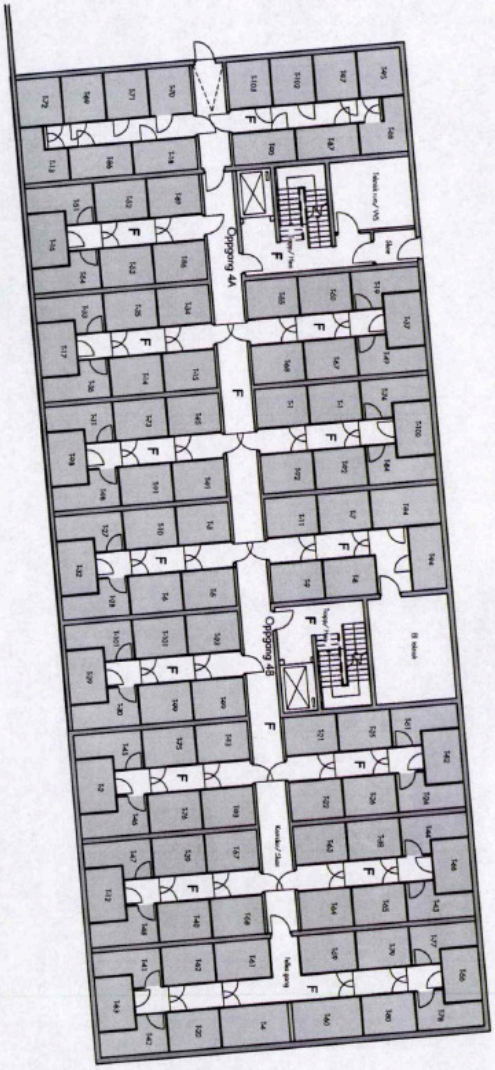
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver 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.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


X 6646700
X 6646750
Y 598800
Y 598850
Y 598900
77/147
77/410
77/411
77/441
377/4
Garasje P.24.04.12
FELLES
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG7
TG8
TG9
TG10
TG11
TG12
TG13
TG14
TG15
TG16
TG17
TG18
48
64
68
VEDLEGG 1 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Landmålingskart
Saksnr. 201402204-13, 77/410
Fernanda Nissens gate 4 - Seksjonering
01.07.2014
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten


2/12
Rampe
Rampe
Oppgang 4A
Oppgang 4B
HC/107
HC/94
ANLEGGSTILLATELSE (GNR/BNR: 77/411 mfl.)
VEDLEGG 2 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
HUS 4
HUS 2
Lillohøyden
SELVAAGBYGG
SEKSJONERING
OPPDATERT: 22.01.2014

3/12



OPPDATERT: 22.01.2014

SELVAAGBYGGG
AS BETONGVEIST gruppe

ADRESSE: Gnr 77 Bnr. 410 Hus 4	PROSJEKT NR. 2423
Fernando Nissens gate 4	TEGNET: MYHO
TEGNING: Seksjonering, Garasje U1, Hus 4	KONTROLL: BSA
	DATO: 09.12.2013
TEGN.NR: EX423 S-0418	MÅLESTOKK: 1 : 200 / A3

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

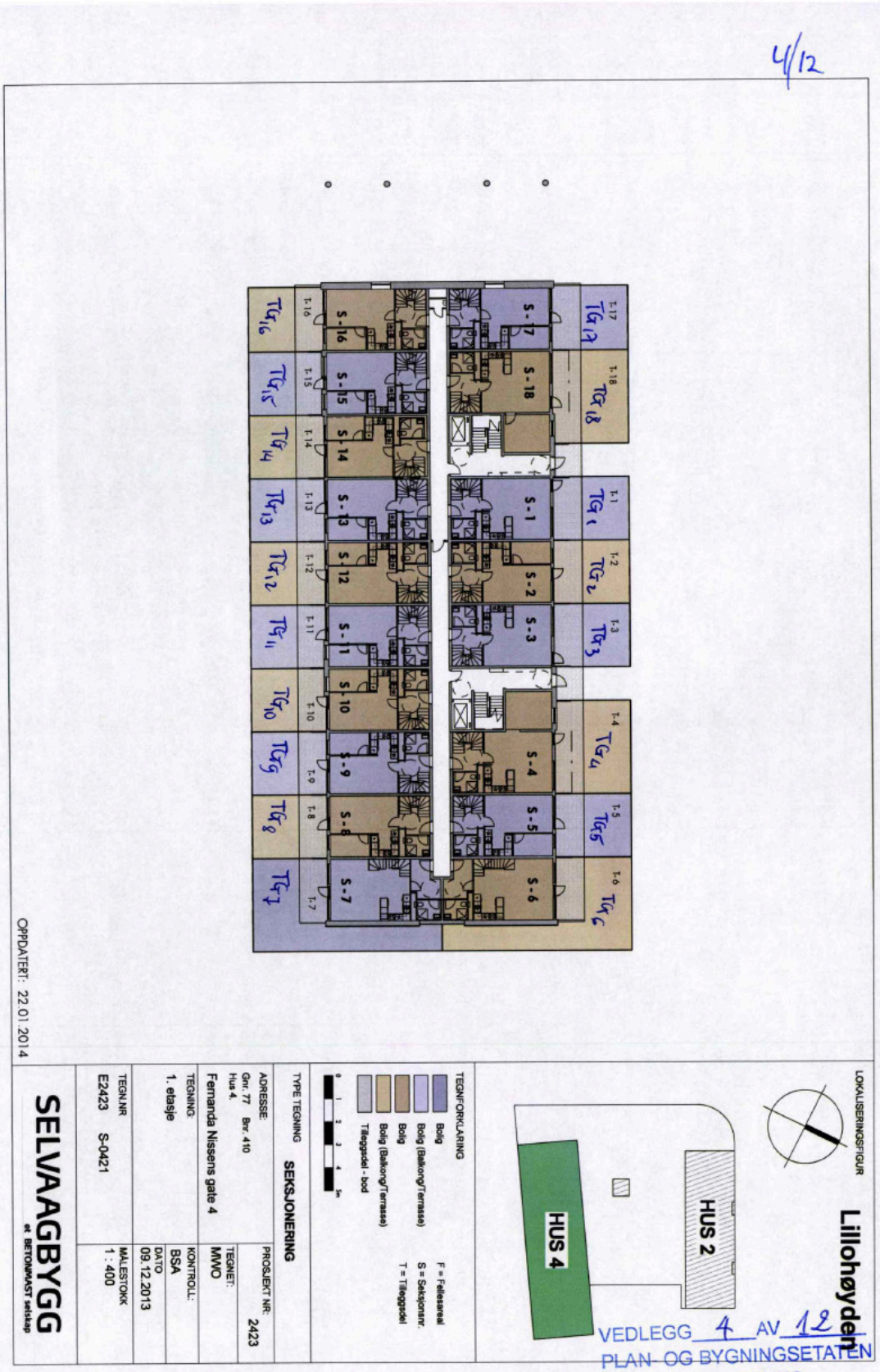
TEGNFORKLARING
Bolig — F = Fellesareal
Bolig (Balkong/Terrasse) — S = Sekspleiet
Bolig — T = Tilleggsareal
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsareal

HUS 4
HUS 2

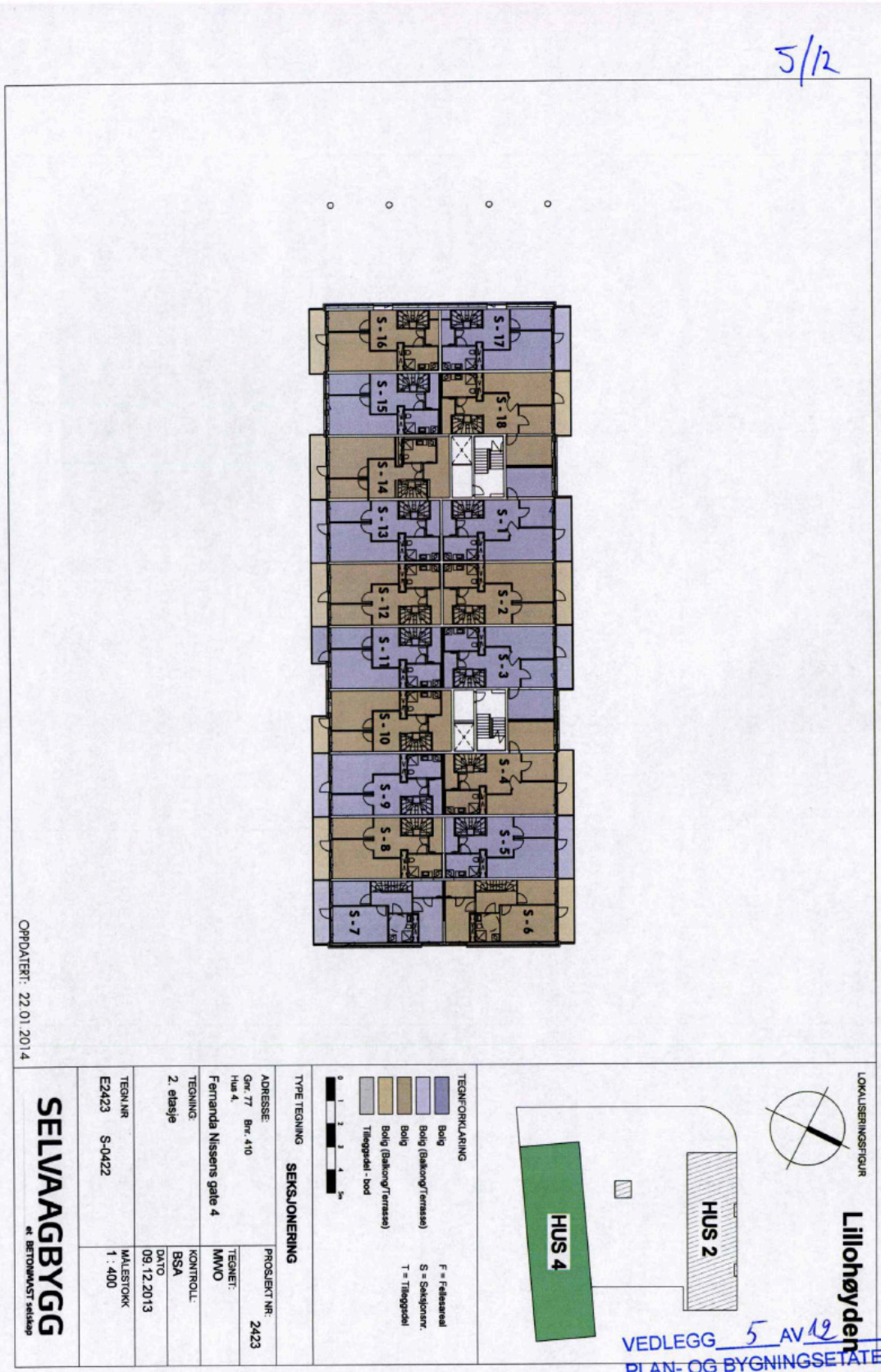
LOKALISERINGSFIGUR
Lillohøyden

VEDLEGG 3 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

4/12

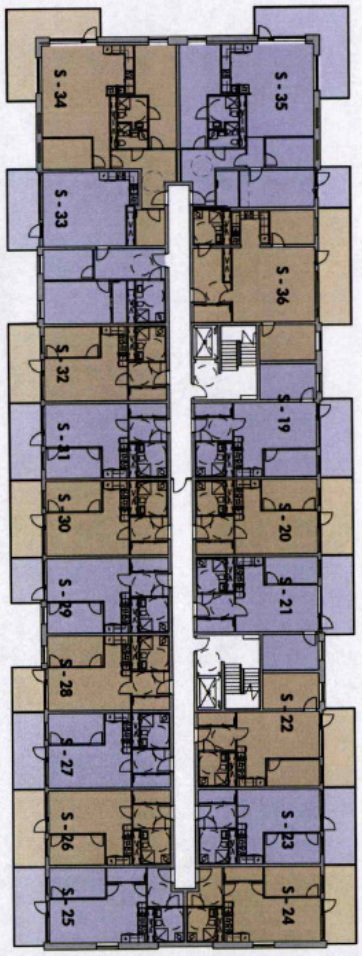

LOKALISERINGSFIGUR
HUS 2
HUS 4
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 77 Bnr. 410
Hus 4.
Fernanda Nissens gate 4
TEGNING:
1. etasje
TEGN.NR
E2423 S-0421
PROSJEKT NR.
2423
TEGNET:
MWO
KONTROLL:
BSA
DATO
09.12.2013
MALESTOKK
1 : 400
OPPDATERT: 22.01.2014
SELVAAGBYGGG
et BETONMAST selskap
Lillohøyden
VEDLEGG 4 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

5/12



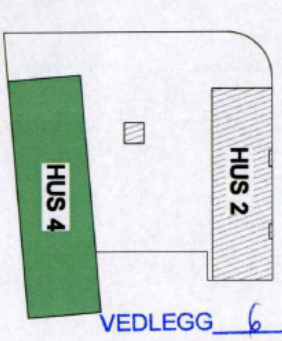
VEDLEGG 5 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

6/12



OPPDATERT: 22.01.2014

LOKALISERINGSFIGUR



Lillohøyden

TEGNFORKLARING

Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 77 Brn. 410 Hus 4. Fernanda Nissens gate 4

PROSJEKT NR: 2423

TEGNET: MWO

KONTROLL: BSA

DATO: 09.12.2013

TEGNING: 3. etasje

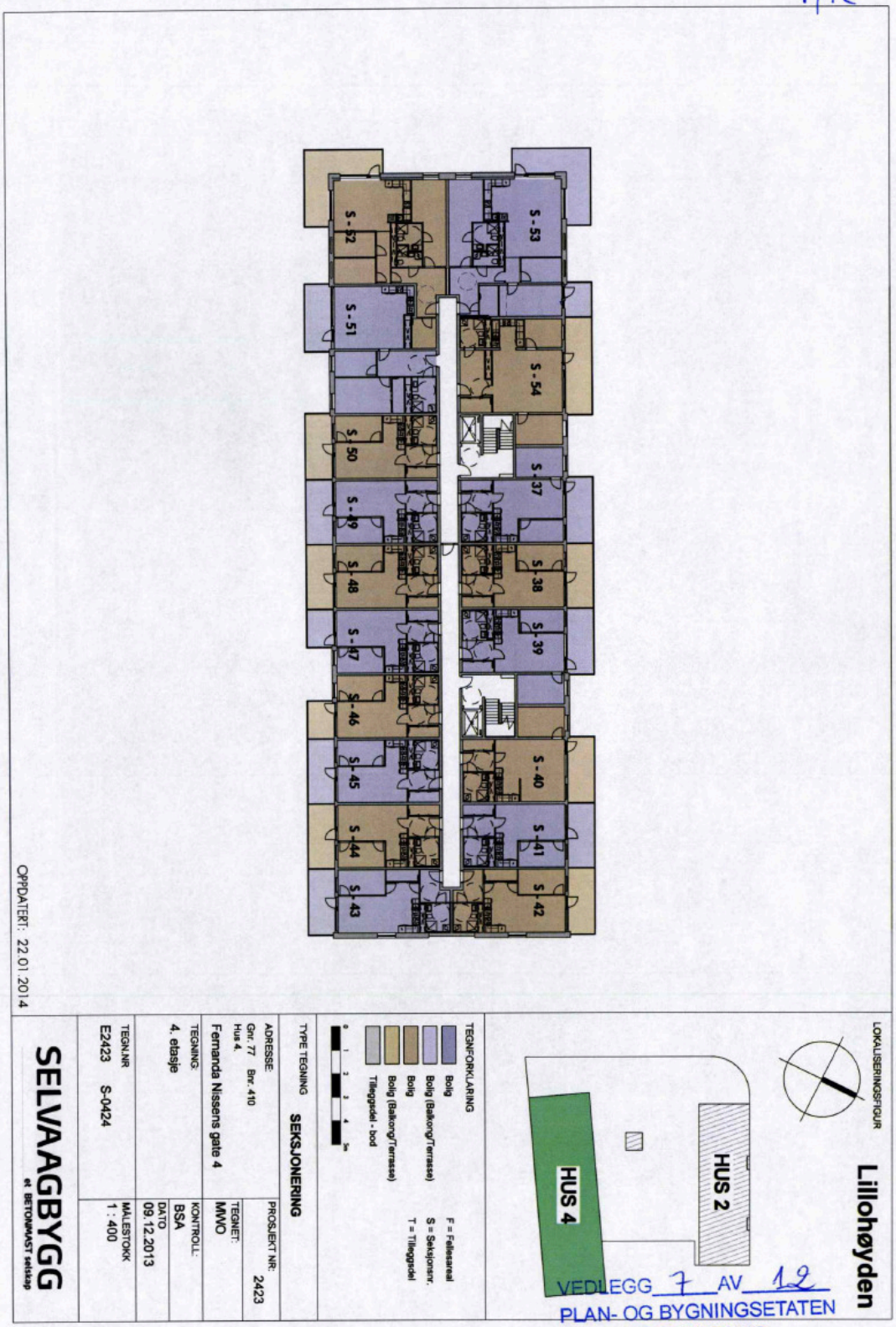
TEGN.NR: E2423 S-0423

MÅLESTOKK: 1 : 400

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap

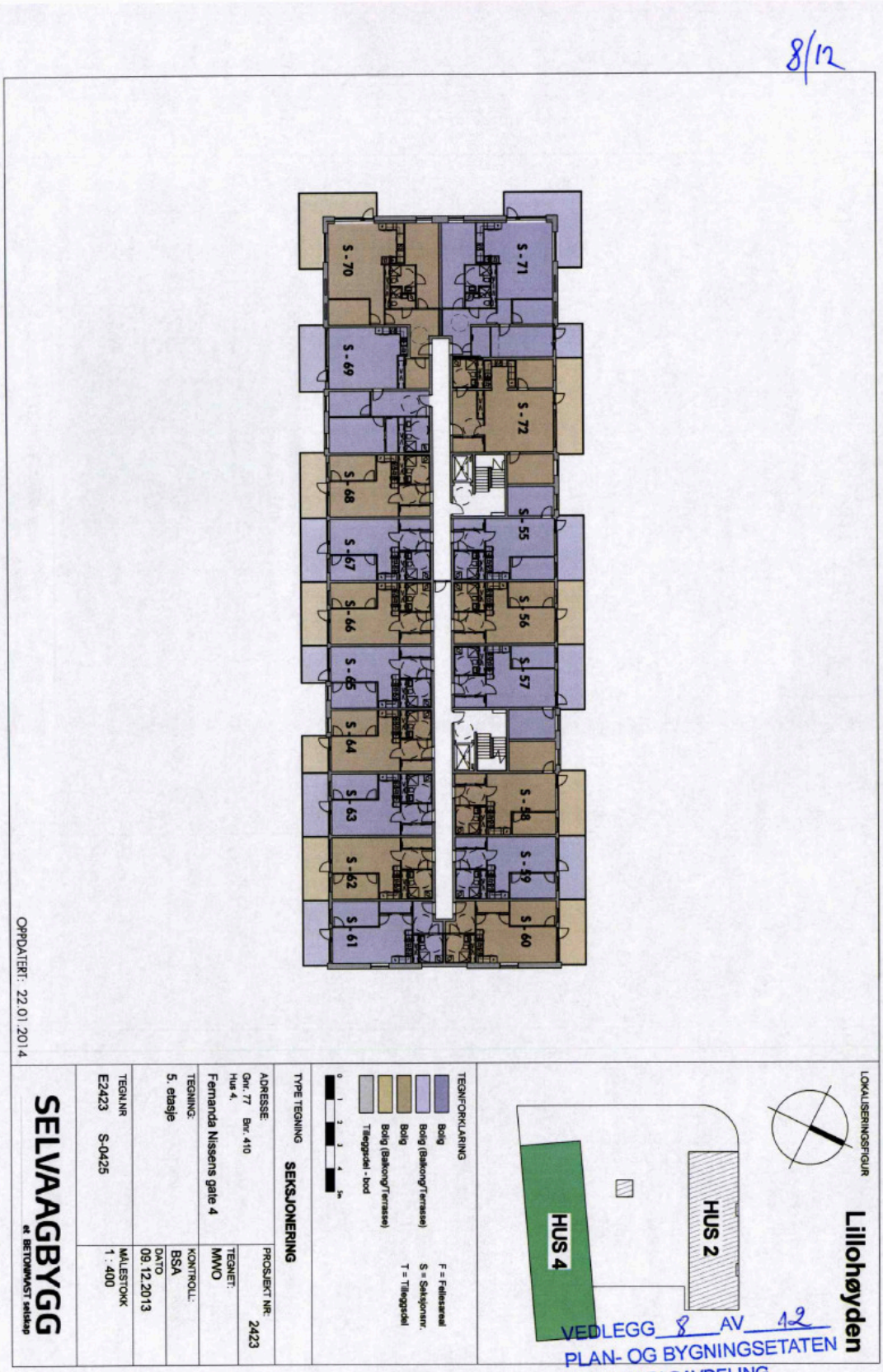
VEDLEGG 6 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

7/12



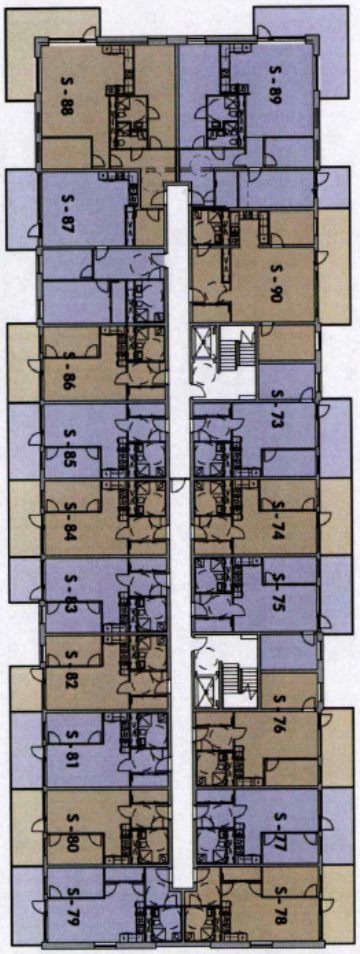
VEDLEGG 7 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

8/12



VEDLEGG 8 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

9/12



OPPDATERT: 22.01.2014

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap

TEGN.NR	E2423 S-0426
MÅLESTOKK	1 : 400
DATO	09.12.2013
KONTROLL:	BSA
TEGNET:	MWO
PROSJEKT NR:	2423

ADRESSE: Gnr. 77 Brn. 410 Hus 4.
Fernanda Nissens gate 4

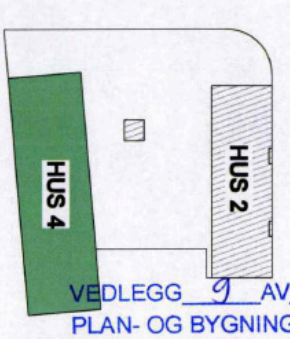
TEGNING: 6. etasje

TYPE TEGNING: **SEKSJONERING**

TEGNFORKLARING
Bolig — F = Fellesareal
Bolig (Balkong/Terrasse) — S = Seksjonsnr.
Bolig — T = Tilleggsdel
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

0 1 2 3 4 5m

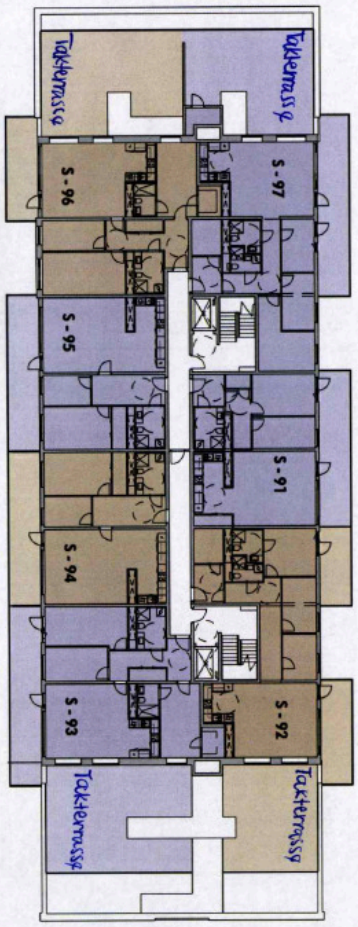
LOKALISERINGSFIGUR



Lillohøyden

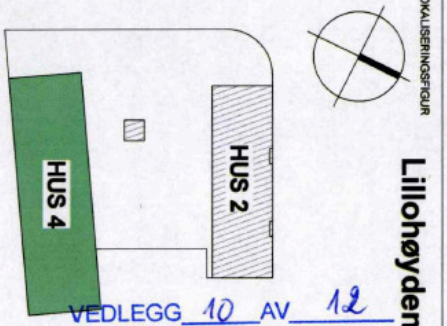
VEDLEGG 9 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

10/12



OPPDATERT: 22.01.2014

LOKALISERINGSFIGUR



Lillohøyden

TEGNFORKLARING

Bolig — F = Fellesareal
Bolig (Balkong/Terrasse) — S = Seksjonsnr.
Bolig — T = Tilleggsdel
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

TYPE TEGNING: **SEKSJONERING**

ADRESSE: Gnr. 77 Bnr. 410 Hus 4. Fernanda Nissens gate 4

PROSJEKT NR.: 2423

TEGNET: MWO

KONTROLL: BSA

DATO: 09.12.2013

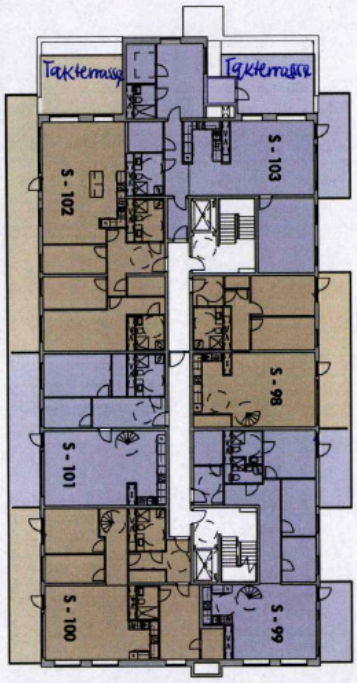
MÅLESTOKK: 1 : 400

TEGN.NR: E2423 S-0427

SELVAAGBYGG
as BETONGMAST selskap

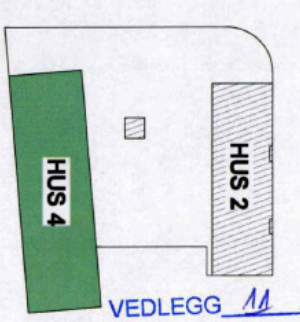
VEDLEGG 10 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

11/12



OPPDATERT: 22.01.2014

LOKALISERINGSFIGUR



Lillohøyden

TEGNFORKLARING

Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

F = Fellesareal
S = Seksjonert.
T = Tilleggsdel

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Grn. 77 Bnr. 410 Hus 4. Fernanda Nissens gate 4

PROSJEKT NR.: 2423

TEGNET: MWO

KONTROLL: BSA

DATO: 09.12.2013

MÅLESTOKK: 1 : 400

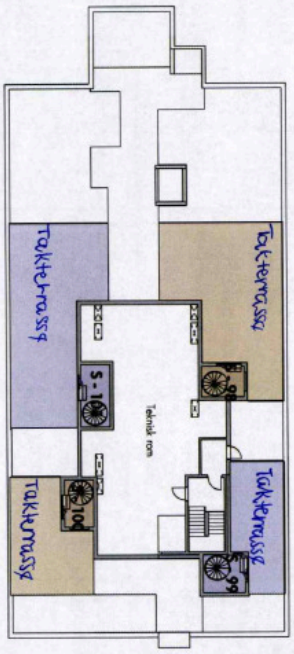
TEGN.NR: E2423 S-0428

TEGNING: 8. etasje

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap

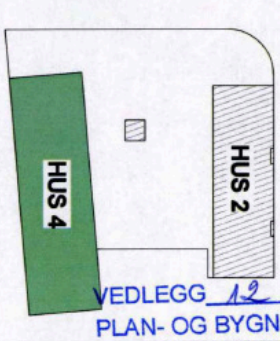
VEDLEGG 11 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

12/12



OPPDATERT: 22.01.2014

LOKALISERINGSFIGUR



Lillohøyden

TEGNFORKLARING

Bolig — F = Fellesareal
Bolig (Balkong/Terrasse) — S = Seksjonsnr.
Bolig — T = Tilleggsdel
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING **SEKSJONERING**

ADRESSE: Gnr. 77 Bnr. 410 Hus 4. Fernanda Nissens gate 4

PROSJEKT NR: 2423

TEGNET: MWO

KONTROLL: BSA

DATO 09.12.2013

MÅLESTOKK 1 : 400

TEGNING: 9. etasje

TEGN.NR E2423 S-0429

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap

VEDLEGG 12 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

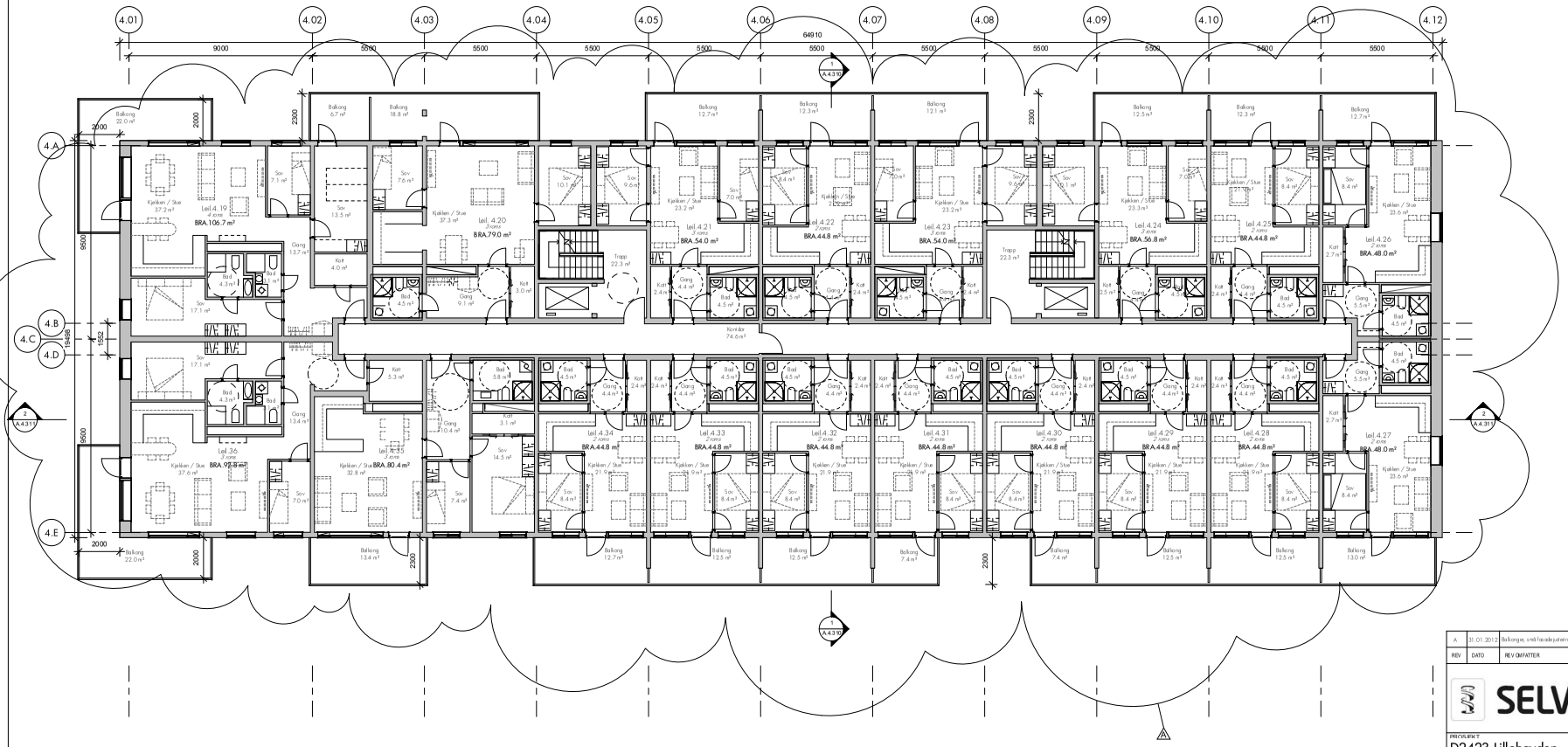
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210169
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 6. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	26.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 4A
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/410

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210169

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



BRA:
Etasje 3-5: 1355,1 m2

BRA:
Etasje 6: 1317,8 m2

Antall leiligheter: 72

REV	DATO	REV OMFATTER	TEGNET	KONTR
A	11.01.2012	Balkonger, små fasadejusteringer	BSA	SSV

SELVAAG

PROSJEKT
D2423-Lillohøyden

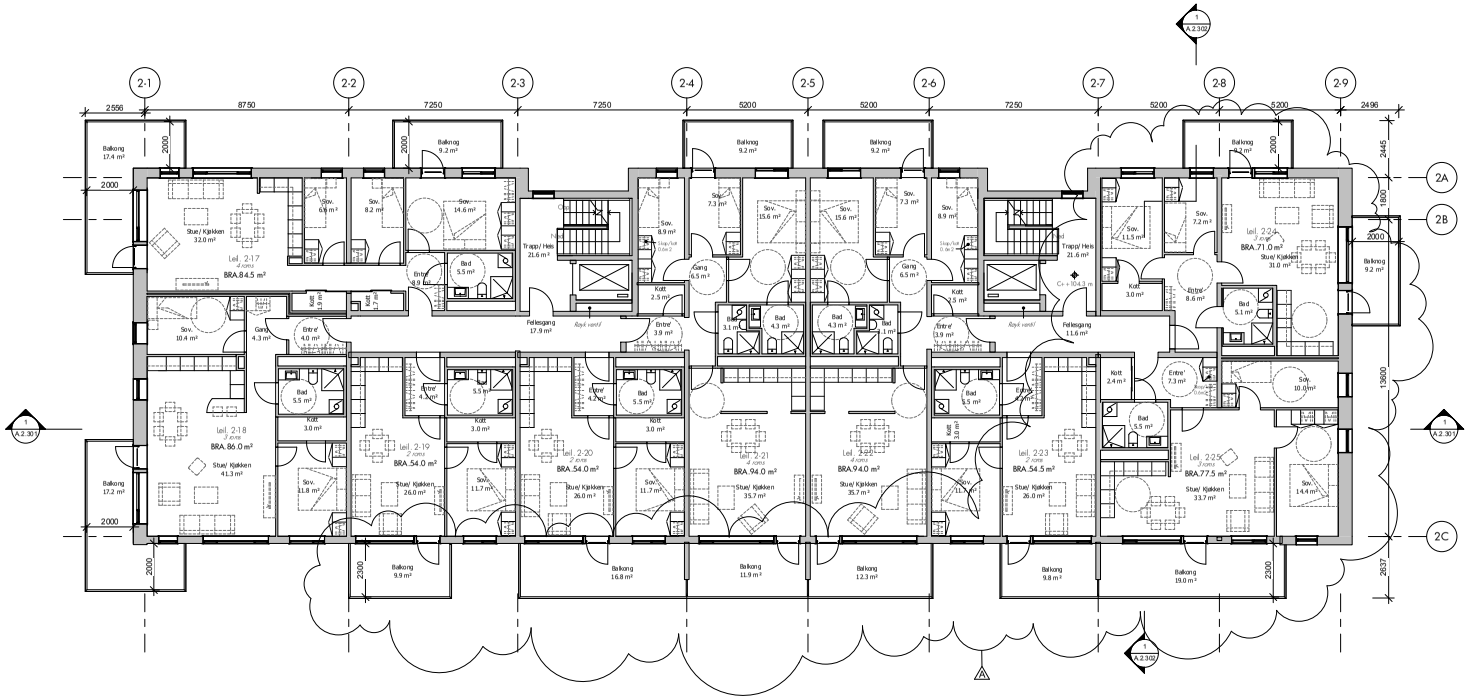
FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
00	77	41,109,111,118,120,123, 133,135,147

TEGNINGSOMFATTER
Plan 3 - 6

HUS	TEGNINGSTYPE
4	Rammesøknad

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1 : 100	11.04.2011	RSM	TW

TEGN.NR	PROSJEKT NR	GRUPPE NR	REV
	D2423	A.4.130	A



BRA:
Etasje 3 -5: 838 m2 (775.5+62.5)
Etasje 6: 811.5 m2 (775.5+36)

Atall leiligheter: 9

REV	DATO	REV OMFATTER	TEGNET	KONTR
A	31.01.2013	Div Planlegning. Bygget er forkortet med 1 4m. Fjernet en oppgang. Balkonger	BSA	SSV

SELVAAG

PROSJEKT
D2423-Lillohøyden

FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
00	77	41,109,111,118,120,123 ,133,135,147

TEGNINGSOMFATTER
Plan: 3 - 6. etasje

HUS		TEGNINGSTYPE	
2		Rammesøknad	
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1 : 100	11.04.2011	BSA	TW

TEGN. NR	PROSJEKT NR	GRUPPE NR	REV
	D2423	A.2.130	A

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210169
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	26.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 4A
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/410

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210169

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Betonmast Selvaagbygg AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201106748-60 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Wikan	Dato: 29.10.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	FERNANDA NISSENS GATE 2 A-B - 4 A-B	Eiendom:	77/41/0/0
Tiltakshaver:	Hansa Selvaag Lillohøyden AS	Adresse:	Lørenvangen 22, 0512 OSLO
Søker:	Betonmast Selvaagbygg AS	Adresse:	Postboks 9416 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - FERNANDA NISSENS GATE 2 A-B - 4 A-B

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 08.10.2014.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Hus 2 med tilhørende garasjeanlegg. Det vises til innsendte tegninger som viser brukstillatelsens avgrensning.

Det foreligger brev av 28.10.2014 hvor ansvarlig søker bekrefter at det ikke gjenstår arbeider som er til hinder for at brukstillatelse kan utstedes.

Gjenstående arbeider:
Hus 4 og resterende del av garasjeanlegget.

Dette skal være utført innen oktober 2015.

Sluttrapport for avfallshåndtering må sendes Plan- og bygningsetaten for behandling. Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Sluttrapport forurenset grunn er innsendt og vil bli behandlet fortløpende.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.10.2014 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Hansa Selvaag Lillohøyden AS, Lørenvangen 22, 0512 OSLO, okl@selvaag.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

COPLAN AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.01.2021
KARL PETTER AASS	202003042 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 4B	Eiendom:	77/410/0/0
Tiltakshaver:	KNUT VEBENSTAD	Søker:	COPLAN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattest - Fernanda Nissens gate 4 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 18.12.2020.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til: KNUT VEBENSTAD, FERNANDA NISSENS GATE 4 B, 0484 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Betonmast Selvaagbygg AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201106748-64 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Wikan	Dato: 23.04.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	FERNANDA NISSENS GATE 2 A-B - 4 A-B	Eiendom:	77/41/0/0
Tiltakshaver:	Hansa Selvaag Lillohøyden AS	Adresse:	Lørenvangen 22, 0512 OSLO
Søker:	Betonmast Selvaagbygg AS	Adresse:	Postboks 9416 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - FERNANDA NISSENS GATE 2 A-B - 4 A-B

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 26.03.2015, med kompletterende dokumentasjon av 20.04.2015.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Hus 4 med tilhørende del av garasjeanlegget.

Gjenstående arbeider:
Rekkefølgekrav vedrørende opparbeidelse av gangbro.

Det vises til midlertidig dispensasjon i etatens vedtak av 22.04.2015.

Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.04.2015 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Hansa Selvaag Lillohøyden AS, Lørenvangen 22, 0512 OSLO, okl@selvaag.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Dato: 21.10.2020

Deres ref.: Tove C. Hæreid | Vår ref.: 201106748-159 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Linda Kristiansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FERNANDA NISSENS GATE 2 A-B - 4 A-B	Eiendom:	77/41/0/0
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG LILLOHØYDEN AS	Adresse:	Postboks 13, 0311 OSLO
Søker:	BETONMAST SELVAAGBYGG AS	Adresse:	Postboks 9416 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Fernanda Nissens gate 2 A-B - 4 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppført boligblokk med underjordisk garasje - Fernanda Nissens gate 2 A-B – 4 A-B, mottatt 03.05.2018 og tilleggsdokumentasjon mottatt den 08.10.2020.

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.

Bymiljøetaten har i dokumentasjon mottatt den 08.10.2020 bekreftet at det ikke foreligger forhold som står i veien for at det kan gis ferdigattest.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201106748			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan garasjekjeller		25.01.2012	13/4
Situasjonsplan - hus 2, 4, og 6		25.01.2012	13/14
Plan underetasje - hus 2		11.04.2011	13/17
Plan 1. etasje - hus 2		11.04.2011	13/18
Plan 2. etasje - hus 2		11.04.2011	13/19
Plan 3 - 6. etasje - hus 2		11.04.2011	13/20
Plan 7. etasje - hus 2		11.04.2011	13/21
Plan 8. etasje - hus 2		11.04.2011	13/22
Takplan - hus 2		11.04.2011	13/23
Snitt 1 - hus 2		11.04.2011	13/25
Snitt 2 - hus 2		11.04.2011	13/26

Fasade syd - hus 2		11.04.2011	13/27
Fasade øst og vest - hus 2		11.04.2011	13/29
Plan underetasje - hus 4		11.04.2011	13/30
Plan 1. etasje - hus 4		11.04.2011	13/31
Plan 2. etasje - hus 4		11.04.2011	13/32
Plan 3 - 6. etasje - hus 4		11.04.2011	13/33
Snitt A-A og B-B			26/4
Utomhusplan	2423 U 300 H	04.06.2013	36/5
Plan garasje U1	D-21010	01.07.2013	36/6
Takplan hus 2	E2423	01.07.2013	36/7
Fasade nord hus 2	D-22010	01.07.2013	36/8
Plan 7. etasje	D-41070	19.12.2013	46/3
Plan 8. etasje	D-41080	19.12.2013	46/4
Takplan	D-41090	19.12.2013	46/5
Snitt	D-43001	19.12.2013	46/6
Fasade nord	D-42010	19.12.2013	46/7
Fasade syd	D-42020	19.12.2013	46/8
Fasade øst og vest	D-42030	19.12.2013	46/9
Utomhusplan som også viser midlertidig rampe til Bygg 2			61/7
Plan garasje U2			72/3
Plan garasje U2 del 1			72/4
Plan garasje U2 del 2			72/5

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Linda Nygaard Kristiansen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:

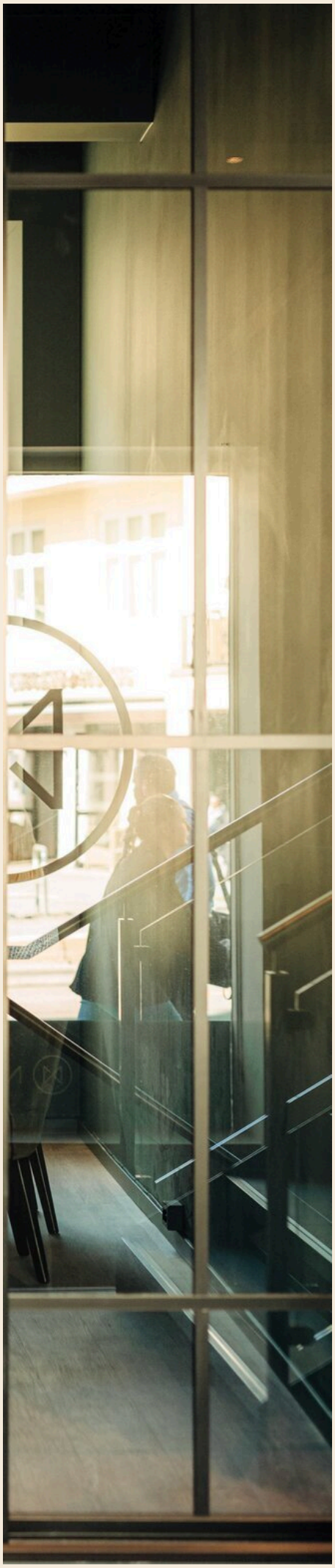
SELVAAG BOLIG LILLOHØYDEN AS, Postboks 13, 0311 OSLO

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0394/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fernanda Nissens gate 4A 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 410, snr 75 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

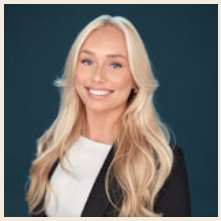
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: