

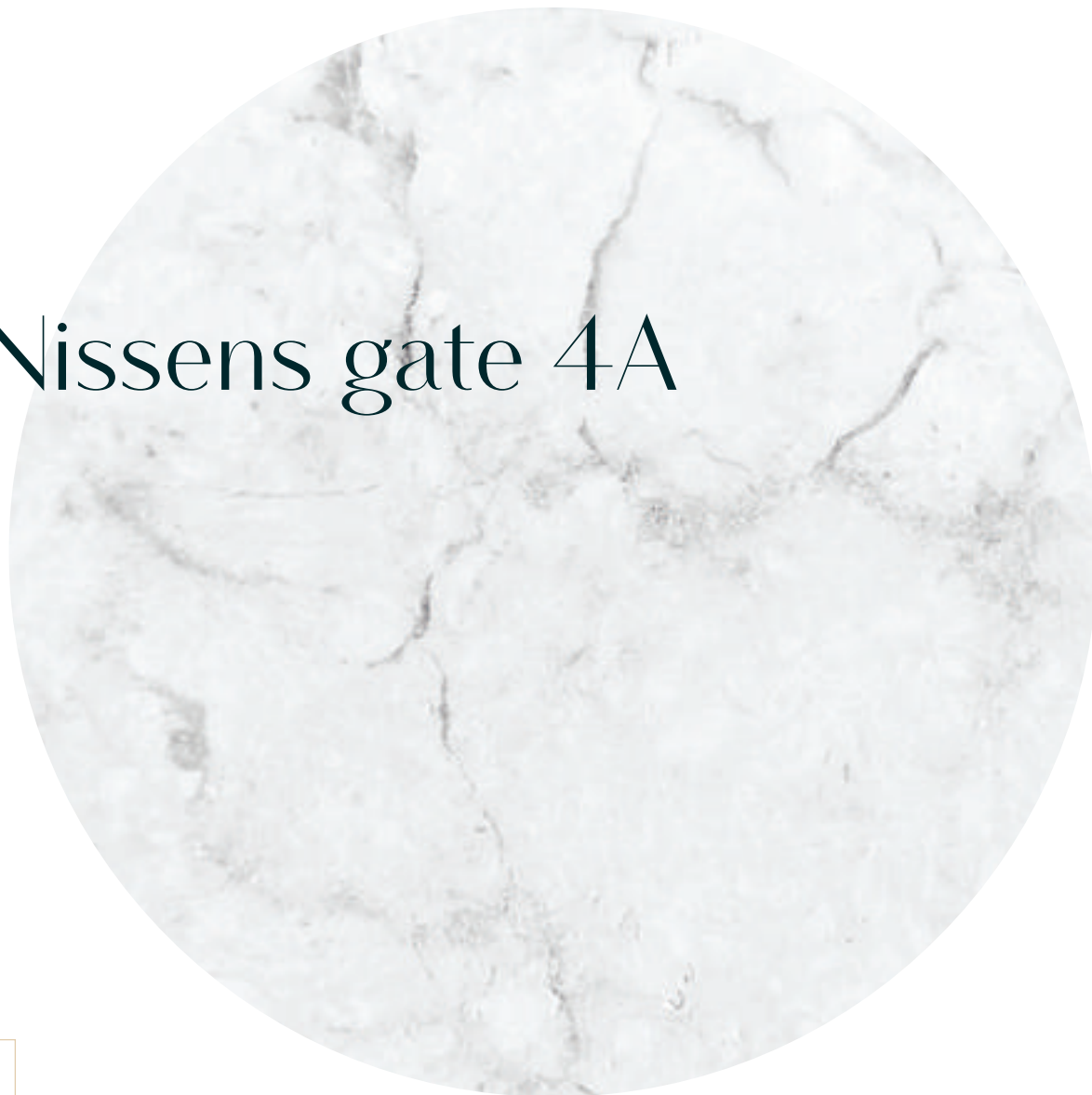


Fernanda Nissens gate 4A



— Velkommen til

# Fernanda Nissens gate 4A



# Sagene – Torshov

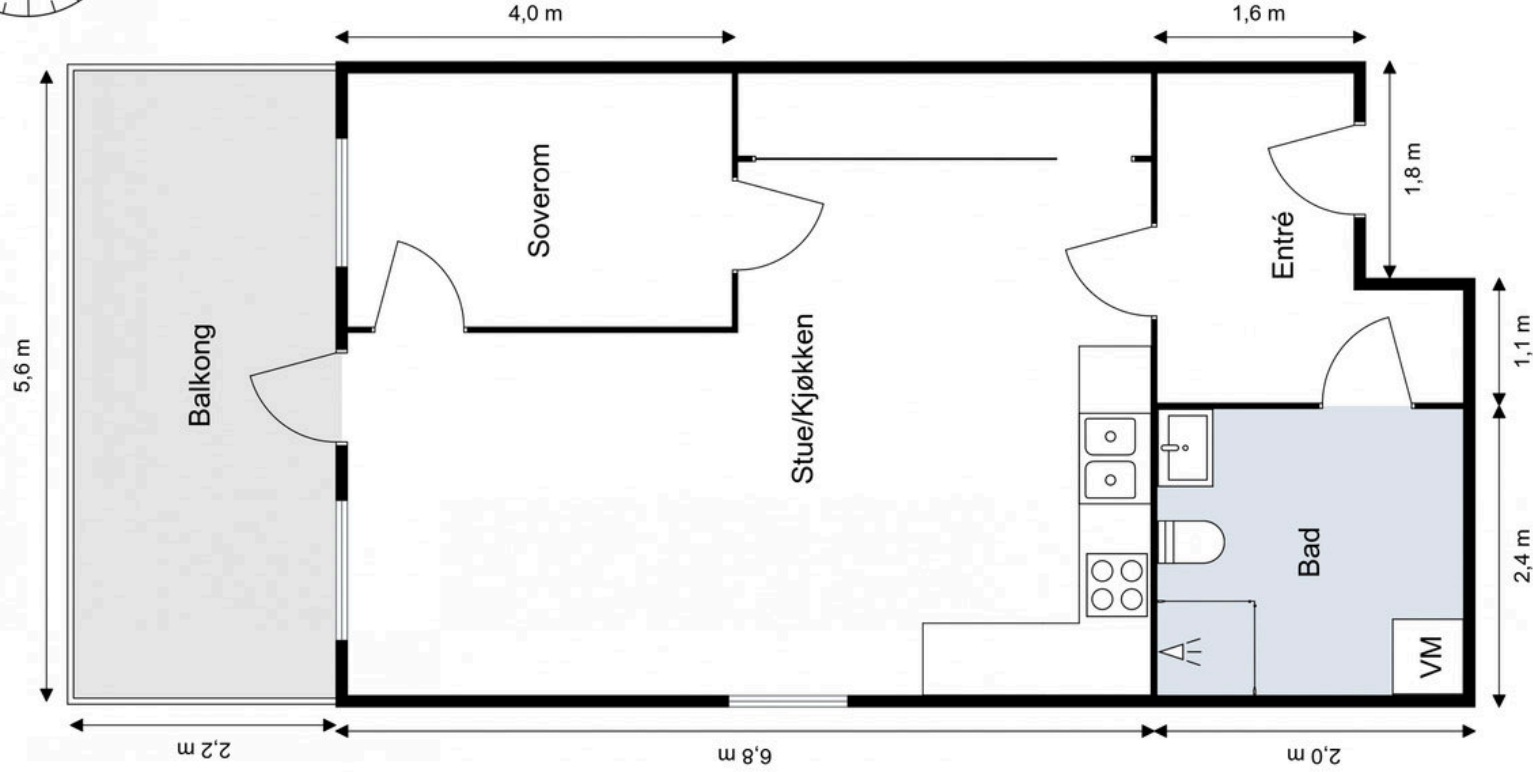
2-roms selveierleilighet med garasjeplass.

Prisantydning	5 850 000,-
Omkostninger	147 600,-
Totalpris	5 997 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 292,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1
Etasje	7

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2015
Megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	<a href="mailto:i.kvamme@nordvikbolig.no">i.kvamme@nordvikbolig.no</a>

# Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO

## 6. Etasje



# Arealer og innhold

---

BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	53 kvm
TBA:	12 kvm

## Beskrivelse

6. etasje:  
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.  
Total BRA: 48 kvm.  
TBA: 12 kvm. Balkong.

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



Informasjon

# Fernanda Nissens gate 4A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

20-0018/25

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO

Gnr 77, bnr 410, snr 79 (ideell andel 1/1) / Gnr 377, bnr 4 (ideell andel 1/250) i Oslo kommune

### Selger

Bjørn Herlofsen

### Kjøpesum og omkostninger

5 850 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

146 250,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
147 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

160 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
5 997 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 010 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

2015

### Etasje

7

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 48 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 53 kvm

TBA: 12 kvm

### Beskrivelse:

6. etasje:

BRA-i: 48 kvm. Entré, bad , soverom og stue/kjøkken.

Total BRA: 48 kvm.

TBA: 12 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 5 kvm.

#### Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

#### Innhold

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

#### INNVENDIG:

Himlinger med prefabrikkerte elementer og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stue til: 2,50 m.

#### BADEROM:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler og innfelt downlights i himlingen. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjarmatur med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

#### BALKONG:

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 12 m<sup>2</sup>. Dekket med trefliser. Rekkverk målt til 107 cm.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER:

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektriske varmekabler på bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>, merket med nr. 79.

#### ØVRIG INFORMASJON:

Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2018 i stue. Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2014-2015 på soverom.

Balkongdør: Balkongdør med 3-lags press glass.

Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Elektrisk: Automatsikringer.

#### Standard

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

#### Parkering

Det medfølger en garasje plass med opplegg for elbillader, merket med nr. 180.

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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år  
El-bil : 2.090 kroner for ett år  
El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Beskriv: Noe sprekk i fuge i hjørnet.

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.

Eventuell kommentar: Skjeggkre feller testet ingen fangst.

### Bygningssakkyndig

Kristian Olsen Nordstrand

### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

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

Boligblokk bygget i 2015. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, teknet med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkong
- Utvendig > Balkongdør
- Våtrom > 6. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 6. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 6. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

### Adgang til utleie

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

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

C - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 292,- pr. mnd.

Inkluderer: Tot. innev. måned: kr. 3 292,-

Felleskostnader kr. 2 426,-

Digital-TV kr. 153,-

Bredbånd kr. 363,-

Garasje kr. 350,-

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

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 274 896,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 099 585,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### 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. 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.

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

### Fellesformue

Kr 2 966,- pr. 31.12.2023

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap 2023 viste et underskudd på kr. 282.497. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 203.341.

2023 sitt underskudd skyldes økte priser for strøm, fjernvarme, kommunale avgifter og generell prisøkning på varer og tjenester.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

### 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: 3 393 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.

### Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant

### 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 midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 23.04.2015. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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

### Vei, vann og avløp

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

Pågående plansaker i området:

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

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

Saksnr. 201816207 - Opparbeidelse av gate - Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien

fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål (bl.a. kjøreveg, fortau sykkelanlegg, torg) og annen veigrunn (grøntareal).

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

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

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

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/410/79:

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

20.08.2014 - Dokumentnr: 693657 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 79

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 48/7265

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

20.08.2014 - Dokumentnr: 693657 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 79

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 48/7265

301/377/4:

29.11.2013 - Dokumentnr: 1038949 - Best. om adkomstrett

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

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr: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

20.08.2014 - Dokumentnr: 693657 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 79

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 48/7265

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

20.08.2014 - Dokumentnr: 693657 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 79

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 48/7265

### 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 besikttiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

#### Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflakforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

**Vederlag:**

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

**Utlegg:**

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 700,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 145 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**

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

**Status salgsoppgave**

Salgsoppgaven er sist endret 24. januar 2025

**Megler**

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 99488712

**Meglerforetaket**

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33

0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 916491034



Vedlegg

Fernanda Nissens gate 4A

# Tilstandsrapport



Selveierleilighet

Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO OSLO kommune

# gnr. 77, bnr. 410, snr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.01.2025 Rapportdato: 23.01.2025 Oppdragsnr.: 22478-1001 Referansenummer: YC3295

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Olsen Nordstrand



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger spørre for et areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

### Rapportansvarlig

Kristian Olsen Nordstrand  
Uavhengig Takstingeniør  
kon@takstkonsulent1.no  
413 81 416



Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO  
Gnr 77 - Bnr 410  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (spiknedstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begåttmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, næst 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 • løse slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesareal har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktpirer er eksemplarfremstilling av målen 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://verdi.no/>).

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

Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO  
Gnr 77 - Bnr 410  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gir 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 fare 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyper.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO  
Gnr 77 - Bnr 410  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2015. Ferdigattest 2020. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016.

### Selveierleilighet - Byggeår: 2015

#### UTVENDIG

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 12 m<sup>2</sup>. Dekket med trefliser. Rekkverk målt til 107 cm.

Boligblokk bygget i 2015. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, tekket med asfalttakbelegg/foлие (ikke besiktiget).

#### INNENDIG

Himlinger med prefabrikkerte elementer og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takshøyden ble målt i stue til: 2,50 m.

- Det vil normalt være noe brukssitasje i en brukt bolig. Tidligere fukt under plante.
- Sprekker i betongtilføyninger i stue og soverom.

#### VÅTROM

Bad: Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektriske varmekabler. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjarmatur med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskesum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integriert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektriske varmekabler på bad.

#### Arealer

#### Fordetninger og vedlegg

### Lovlighet

#### Selveierleilighet

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

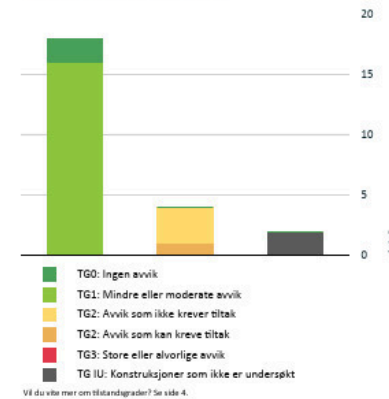
Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO  
Gnr 77 - Bnr 410  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM

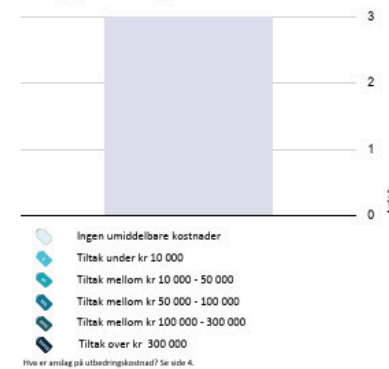


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Selveierleilighet

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner  
våtrom

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 6. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO  
Gnr 77 - Bnr 410  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

### UTVENDIG

#### 10.1 Vinduer

Vinduer med 3-legs press glass, prod. 2018 i stue. Vinduer med 3-legs press glass, prod. 2014-2015 på soverom.

#### 10.1 Balkongdør

Balkongdør med 3-legs press glass.

#### 10.1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

#### 10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 12 m<sup>2</sup>. Dekket med trefliser. Rekkverk målt til 107 cm.

- Trefliser bør fjernes eller byttes.

**Vurdering av øvvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2015. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikkerte betonelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, tekket med asfalttekkelagg/folie (ikke besiktiget).

### INNSENDIG

#### 10.1 Overflater

Himlinger med prefabrikkerte elementer og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stue til: 2,50 m.

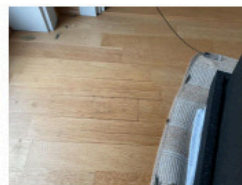
Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO  
Gnr 77 - Bnr 410  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

- Det vil normalt være noe bruksslitasje i en brukt bolig. Tidligere fukt under plante.
- Sprekker i betongtilføyninger i stue og soverom.



#### 10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

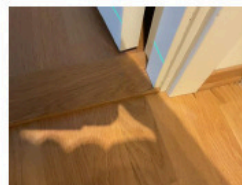
#### 10.6 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### 10.1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

-Normal bruksslitasje på dør og dørkarmen.



Dørterskel inn til stue har en liten sprekk.

#### 10.1 Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme til radiator fra fellesanlegg.

### VÅTROM

#### 6. ETASJE > BAD

##### Generell

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektriske varmekabler. Innredet med vegghengt klosett, servett på innredning og dusjermatur med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

## Tilstandsrapport

### 6. ETASJE > BAD

#### 10.1 Overflater vegger og himling

Himling med lekkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

### 6. ETASJE > BAD

#### 10.1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektriske varme kabler. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørrterskel.

- Luftboble i fuge.

### 6. ETASJE > BAD

#### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

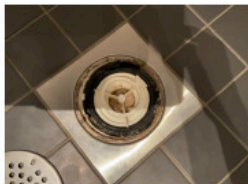
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

### 6. ETASJE > BAD

#### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

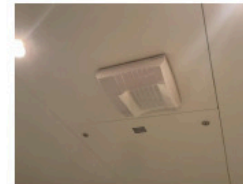
Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjarmatur med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

### 6. ETASJE > BAD

#### 10.1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

## Tilstandsrapport



### 6. ETASJE > BAD

#### 10.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkynndig på befæringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningssmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### KJØKKEN

### 6. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

#### 10.3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskesekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrrert platetopp, stekeovn og oppvaskemaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

Normal brukslitsasje.

### 6. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

#### 10.1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 10.2 Vannledninger

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. Plastrør (rør-i-rør).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørskap er ikke besiktiget på befæringsdagen, manglende tilkomst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørskap bør besiktes.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad



## Tilstandsrapport

### 10.1 Avløpsrør

Venn- 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. Avløpsrør av plast.

### 10.1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

### 10.4 Varmtvannstank

Felles varmtvannsanlegg i bygningen.

### 10.1 Vannbåren varme

Vannbåren varme via fellesanlegg.

### 10.2 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 elektrivirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller værgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei



## Tilstandsrapport

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringskøp

10. Er det tegn på et kabelinnfringer og hull i inntak og sikringskøp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Ja Ikke mottatt informasjon om noe elektrisk arbeid. Det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor taktmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad



### 10.6 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?  
Nei
3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei

Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO  
Gnr 77 - Bnr 410  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## 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

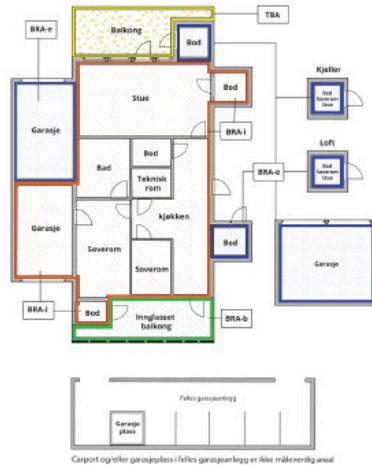
### Hva er måleverdig areal?

Areal 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 oppstas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
Innglasset balkong m.v. (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen 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.

### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO  
Gnr 77 - Bnr 410  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Arealer

### Selveierleilighet

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	48			48	12
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>48</b>	<b>5</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>53</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

#### Kommentar

##### Fellesareal:

-En kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Kommentar:

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

##### Kommentar:

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM (m <sup>2</sup> )	S-ROM (m <sup>2</sup> )
Selveierleilighet	48	0

Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO  
Gnr 77 - Bnr 410  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Kristian Olsen Nordstrand	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	410		79	3393.7 m <sup>2</sup>	Ambita	Eiet
<b>Adresse</b> Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO							
<b>Hjemmelshaver</b> Bjørn Herlofsen							
<b>Boiselskap</b> LILLOHØYDEN 4 SAMEIE		<b>Eierandel</b> 48 / 7265		<b>Forretningsfører</b> BOIGBYGGELAGET USBL		<b>Organisasjonsnr</b> 915320864	
<b>Felles formue</b> Kr. 2 966 31.12.2023							

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring NUF	SP1662686			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Fernanda Nissens gate 4 B			Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse - Fernanda Nissens gate 4 B			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO  
Gnr 77 - Bnr 410  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3800:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

#### PRISISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggekittede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Eter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggss undersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3800:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsenivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er

måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for boligsalg

Herlofsen, Bjørn	9578-5999-4-835788	2025-01-17 15:59:34
------------------	--------------------	---------------------

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Utstyrt dato  
17. jan. 2025  
Oppdragsnummer  
20-0018/25

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.

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Fernanda Nissens gate 4A, 0484 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Bjørn Herlofsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. januar 2016	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? 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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe utført

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke endret

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 soppkader?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe sprekk i fuge i hjørnet

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Skjeggkre feller testet ingen fangst

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelse 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

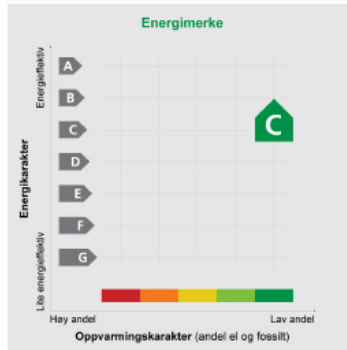
**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 20-0018/25

## ENERGIATTEST



Adresse	Fernanda Nissens gate 4A
Postnr	0484
Sted	OSLO
Lelighetsnr.	
Gnr.	77
Bnr.	410
Seksjonsnr.	79
Festevr.	
Bygn.nr.	300312365
Bolignr.	
Merkevr.	A2016-728317
Dato	20.12.2016



Eier	
Innleiet av	Bygg Control AS w/ Tomas Duda

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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER  
**Bygningstype:** LEILIGHET  
**Byggeår:** 2016  
**BRA:** 48,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt

**Type bygg:** Nybygg  
**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2007

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

Angis kun for nybygg

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

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energit testen

## Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fernanda Nissens gate 4A  
 Postnr/Sted: 0484 OSLO  
 Leilighetsnummer:  
 Bolignr:  
 Dato: 20.12.2016 14:02:31  
 Energimerkenummer: A2016-728317  
 Ansvarlig for energit testen:  
 Energimerking er utført av: Bygg Control AS w/ Tomas Duda

Gnr: 77  
 Bnr: 410  
 Seksjonsnr: 79  
 Festenr:  
 Bygnnr: 300312365

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2016
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2007
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering oppløst	false
Dato for oppløsting	19.12.2016
Varmeanlegg	false
Er vurdering oppløst	false
Dato for oppløsting	19.12.2016
Kjøleanlegg	false
Er vurdering oppløst	false
Dato for oppløsting	19.12.2016
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering oppløst	false
Dato for oppløsting	19.12.2016
<b>Areal yttervegger</b>	
Areal tak	31 m <sup>2</sup>
Areal gulv	48 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	0 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	10 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	48 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	48 m <sup>2</sup>
U-verdi for yttervegger	115 m <sup>3</sup>
U-verdi for tak	0,16 W/(m <sup>2</sup> ·K)
	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)

## Bygningsdata: Vedlegg til energit testen

U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	87,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	74 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	74 %
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,85 kW/(m <sup>3</sup> ·s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,85 kW/(m <sup>3</sup> ·s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
<b>Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden</b>	
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	1,50 W/m <sup>2</sup>
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,55
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,58
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmedelingsystem	Vannbåren oppvarming;

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,06
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

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

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

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

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

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,940
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,88

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

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

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

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

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

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

<b>NettoEnergibudsjettPrKvm</b>	
Romoppvarming	40,3
Ventilasjonsvarme	9,4
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	7,7
Pumper	1,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
<b>TotaltNettoEnergibehov</b>	<b>117,4</b>

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6154 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	128,21 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4334 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	128,21 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6154 kWh/år

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

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

**Bygningsdata:** Vedlegg til energitattesten

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	1974 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4180 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6154 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,8 %
--------------------------------------	--------

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 20.01.25 Side 1 av 2

Lillohøyden 4 sameie	Vår ref.:	1257/79	Fødselsdato eier:	25.07.1959
Fernanda Nissens Gate 4 A	Type:	Boligsameie		
0484 OSLO	Eiere:	Bjørn Herlofsen		
Organisasjonsnr:	915 320 864	Seksjonsnr:	79	

**1: Felleskostnader****Tot. innv. måned:** 2 942

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 426
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. 20.01.2025****Utestående saldo:** 2 942

Felleskostnader:	2 942	Restanse:	2 942
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

**6: Ligning - 2023**

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	48
Annen formue:	2 966	Utgifter:	0	

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

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	79	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 77/410 - seksjon:79

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3393.7
------------------	------	-------------	--------

**9: Forsikring**

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr.:	SP1662686
--------------	------------------------	------------	-----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme	SSBnr:	H0604
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslop standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 20.01.25 Side 2 av 2

Lillohøyden 4 sameie	Vår ref.:	1257/79	Fødselsdato eier:	25.07.1959
Fernanda Nissens Gate 4 A	Type:	Boligsameie		
0484 OSLO	Eiere:	Bjørn Herlofsen		
Organisasjonsnr:	915 320 864			

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Fasiliteter:

Informasjon om enhetsnr i Lillohøyden garasje sameie: De første plassene i enhetslisten fra 0-222 er frittselegende 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.



## INNKALLING 2024

# Lillohøyden 4 sameie

Tirsdag 21.05.2024 kl. 18:00

Digitalt via Bonabo ([www.usbl.no](http://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 forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

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

## Innkalling til årsmøte

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 21.05.2024 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Det innkalles til ordinært årsmøte i Lillohøyden 4 sameie

Digitalt møte via "Bonabo - min side" på usbl.no i perioden tirsdag 21.05.2024 til tirsdag 28.05.2024.

Stemmefrist er tirsdag 28.05.2024 klokken 18:00.

### Tid og sted:

Høringsperiode - periode for innspill/kommentarer til sakslisten.

**Fra:** 21.05.2024 18:00 **Til:** 23.05.2024 08:00

Stemmeperiode - Periode for å avgi sin stemme

**Fra:** 23.05.2024 18:00 **Til:** 28.05.2024 18:00

Innkallingen sendes ut på e-post til eierne samt publiseres på Bonabo - min side.

### Saksliste

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

#### 2 Godkjenning av årsregnskap 2023

#### 3 Årsmelding 2023

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Andre saker

5.1 Endring av vedtekter for Lillohøyden 4 - § 16 Forsikring - krever 2/3 flertall

#### 6 Valg

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

### 3. Årsmelding 2023

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

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

### 4. Godtgjørelse til styret

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

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

**Styrets innstilling:** Styret foreslår et styrehonorar på kr 150.000 som fordeles til styrets medlemmer etter vedtak i styremøte.

### 5. Andre saker

#### 5.1 Endring av vedtekter for Lillohøyden 4 - § 16 Forsikring - krever 2/3 flertall

Endring av vedtekter for Lillohøyden 4 - § 16 Forsikring

Sameiet har i dag en forsikring hvor egenandel er på kr 10.000. I dag dekkes egenandelen av sameiet. Med bakgrunn i sameiets anstrengte økonomiske situasjon, ønsker styret at sameierne selv betaler egenandelen når sameiets forsikring benyttes.

Dagens tekst i vedtektenes § 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.

Forslag til ny tekst i vedtektenes § 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.

Dersom sameiet bruker felles forsikringsordning til å dekke kostnader til vedlikehold og utbedring av skader som er forårsaket av en sameiers forsømmelse av pliktene beskrevet i § 8 over, kan sameiet kreve at sameieren tar kostnaden ved egenandelen av forsikringsutbetalingen.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene for Lillohøyden 4 § 16 endres til:

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

Dersom sameiet bruker felles forsikringsordning til å dekke kostnader til vedlikehold og utbedring av skader som er forårsaket av en sameiers forsømmelse av pliktene beskrevet i § 8 over, kan sameiet kreve at sameieren tar kostnaden ved egenandelen av forsikringsutbetalingen.

**Styrets innstilling:** Med bakgrunn i sameiets anstrengte økonomi, ser styret et behov for at den enkelte sameier dekker egenandel som i dag er på kr 10.000 i forbindelse med bruk av sameiets forsikring.

Styret fremmer forslag til endring av vedtektenes § 16 Forsikring. Nåværende tekst er:

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

Forslag til ny tekst i § 16 i vedtektene:

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

Dersom sameiet bruker felles forsikringsordning til å dekke kostnader til vedlikehold og utbedring av skader som er forårsaket av en sameiers forsømmelse av pliktene beskrevet i § 8 over, kan sameiet kreve at sameieren tar kostnaden ved egenandelen av forsikringsutbetalingen.

### 6. Valg

Sittende styre består av:

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

**Ingen av styremedlemmene er på valg i 2024.**

### Årsregnskap 2023 Lillohøyden 4 sameie

#### Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>699 642</b>	<b>1 277 890</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-282 497	-601 984
Tilbakeføring av avskrivning	12 581	23 736
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-269 916</b>	<b>-578 249</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>429 726</b>	<b>699 642</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	569 054	1 115 219
Kortsiktig gjeld	-139 329	-415 577
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>429 726</b>	<b>699 642</b>

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

### Resultatregnskap 2023 Lillohøyden 4 sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	4 273 368	4 363 102	4 273 510	4 870 741
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>4 273 368</b>	<b>4 363 102</b>	<b>4 273 510</b>	<b>4 870 741</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>4 273 368</b>	<b>4 363 102</b>	<b>4 273 510</b>	<b>4 870 741</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	0	21 150	21 000	21 000
Styrehonorar	2	0	150 000	150 000	150 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	3	12 581	23 736	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		1 559 137	975 572	1 190 000	1 249 400
Kostnad eiendom/lokaler	4	790 313	760 038	792 000	869 000
Kommunale avgifter/renovasjon		924 675	772 717	925 000	1 085 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	3 414	3 425	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	6	264 373	1 325 145	170 000	201 000
Revisjonshonorar		9 688	9 062	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		119 401	116 036	119 000	126 000
Andre honorar		19 920	8 783	9 000	25 000
TV/bredbånd		578 102	534 605	540 000	613 000
Forsikringer		278 951	261 191	279 000	302 000
Andre kostnader		2 626	8 647	12 000	12 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>4 563 180</b>	<b>4 970 107</b>	<b>4 221 000</b>	<b>4 667 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-289 812</b>	<b>-607 005</b>	<b>52 510</b>	<b>203 341</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		7 315	5 020	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-7 315</b>	<b>-5 020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-282 497</b>	<b>-601 984</b>	<b>52 510</b>	<b>203 341</b>
Overført sameiekapital		-282 497	-601 984	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-282 497</b>	<b>-601 984</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 Lillohøyden 4 sameie

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre driftsmidler	3	19 260	31 841
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 260</b>	<b>31 841</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		4 454	6 390
Andre kortsiktige fordringer		124 248	363 787
Forskuddsbetalte kostnader		255 074	289 831
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående bank		185 279	455 211
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>569 054</b>	<b>1 115 219</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>588 314</b>	<b>1 147 060</b>

1257 Lillohøyden 4 sameie Org. nr 915320864

## Balanse 2023 Lillohøyden 4 sameie

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		448 986	731 483
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>448 986</b>	<b>731 483</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>448 986</b>	<b>731 483</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 832	2 798
Leverandørgjeld		122 122	189 246
Skyldig off. myndigheter		0	87 450
Annen kortsiktig gjeld		3 375	136 083
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>139 329</b>	<b>415 577</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>139 329</b>	<b>415 577</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>588 314</b>	<b>1 147 060</b>

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

\_\_\_\_\_  
Anne Mette Haga  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Lise Røsek  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Per Sigurd Digre  
Styremedlem

1257 Lillohøyden 4 sameie Org. nr 915320864

## Noter årsregnskap 2023 Lillohøyden 4 sameie

### 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 iht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

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

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto 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.

## Noter årsregnskap 2023 Lillohøyden 4 sameie

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 702 336	3 292 076
3610 Sameieinnbetalinger	0	499 994
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	571 032	571 032
<b>Sum</b>	<b>4 273 368</b>	<b>4 363 102</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	0	21 150
5330 Honorar tiltsvalgte fra lønssystemet	0	150 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>171 150</b>

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

### Note 3 - 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	29 765
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	19 260
Årets avskrivninger :	5 578	7 004
Anskaffelsesår :	2016	2019
Antatt levetid i år :	7	7

Noter årsregnskap 2023 Lillohøyden 4 sameie

**Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler**

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	76 823	91 169
6360 Annet renhold	98 081	103 271
6361 Fast renhold	193 881	167 155
6362 Skadedyrutryddelse	3 906	0
6364 Matteleie	29 794	35 899
6391 Snømåking/stroing/feieing	54 828	50 149
6398 Felleskostnader garasjesameiet	333 000	312 396
<b>Sum</b>	<b>790 313</b>	<b>760 038</b>

**Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 414	3 425
<b>Sum</b>	<b>3 414</b>	<b>3 425</b>

**Note 6 - Reparasjon og vedlikehold**

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	160 968
6611 Vedlikehold heiser	102 388	48 916
6617 Vedlikehold brannvernustyr	13 661	15 513
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	93 246	82 812
6641 Malerarbeider	0	912 500
6644 Fasad/balkonger	0	974
6648 Vedlikehold dører og porter	55 078	103 462
<b>Sum</b>	<b>264 373</b>	<b>1 325 145</b>

Noter årsregnskap 2023 Lillohøyden 4 sameie

**Note 7 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	731 483	-282 497	448 986
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>731 483</b>	<b>-282 497</b>	<b>448 986</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>731 483</b>	<b>-282 497</b>	<b>448 986</b>

## Resultat og balanse med noter for Lillohøyden 4 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Lillohøyden 4 sameie

Styreleder	Anne Mette Haga (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Lise Røsok (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Per Sigurd Digre (sign.)	06.03.2024



KPMG AS  
Dr. Hønsleins gate 9  
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Lillohøyden 4 Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Lillohøyden 4 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.  
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:  
Oslo Eilervum Mo i Rana Stord  
Ålesund Fjellanger Sandnessjøen Trondheim  
Bergen Hamar Skien Tromsø  
Bergen Haugesund Sandnessjøen Trondheim  
Sola Kvernberget Sandnessjøen Tynset  
Drammen Kristiansand Slangerve Ålesund



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pdfneo document key: 13333-L3WED-7ANVE-TCZ26-4EE6C-WL77

## Årsmelding 2023 - Lillohøyden 4 sameie

### Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 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, avtalensr SP1662686. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

### HMS/Internkontroll

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

Lillohøyden 4 har ikke hatt HMS-system i 2023. Dette har blitt innført fra 2024.

### 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 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.

Vi hadde et tilfelle av skjeggkre og etter råd fra vårt forsikringsselskap skulle det settes ut limfeller i alle leiligheter. Det var meget krevende for styret å få gjennomført dette da det var vanskelig å få respons fra seksjonseierne på e-post som ble sendt ut. Det måtte purres flere ganger. Det var også en utfordring å få samlet inn igjen alle limfellene. Det var flere leiligheter hvor det ikke ble satt ut limfeller eller ikke ble levert inn. Vi fikk derfor ikke gjennomført en full kartlegging av mulig forekomst av skjeggkre i Lillohøyden 4.

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

Vi ber også om at dere oppdaterer kontaktinformasjon i portalen til USBL, Bonabo.

Sameiets økonomi var anstrengt i 2023 som følge av økte strømpriser og fjernvarme i tillegg til generell prisøkning på varer og tjenester og økte kommunale avgifter. Dessuten store utgifter i forbindelse med propper i nedkast for papp og papir i søppelanlegget.

Styrets medlemmer tok ikke ut styrehonorar i 2023 pga. dårlig økonomi i sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2024

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fyller ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Lillohøyden 4 sameie

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 21.05.2024 kl. 18:00 - Digitalt via Bonabo (www.usbl.no)

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

\_\_\_\_\_  
underskrift

## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Lillohøyden 4 sameie

Digitalt møte via "Bonabo - min side" på usbl.no i perioden tirsdag 21.05.2024 til tirsdag 28.05.2024.

Stemmefrist er tirsdag 28.05.2024 klokken 18:00.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristian Einarsen Benno

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

#### 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:**

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 21

Tatt til orientering

#### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

#### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2023

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

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 150.000 ,- ble godkjent

### 5. Andre saker

#### 5.1 Endring av vedtekter for Lillohøyden 4 - § 16 Forsikring - krever 2/3 flertall

Endring av vedtekter for Lillohøyden 4 - § 16 Forsikring

Sameiet har i dag en forsikring hvor egenandel er på kr 10.000. I dag dekkes egenandelen av sameiet. Med bakgrunn i sameiets anstrengte økonomiske situasjon, ønsker styret at sameierne selv betaler egenandelen når sameiets forsikring benyttes.

Dagens tekst i vedtektenes § 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.

Forslag til ny tekst i vedtektenes § 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.

Dersom sameiet bruker felles forsikringsordning til å dekke kostnader til vedlikehold og utbedring av skader som er forårsaket av en sameiers forsømmelse av pliktene beskrevet i § 8 over, kan sameiet kreve at sameieren tar kostnaden ved egenandelen av forsikringsutbetalingen.

**Vedtak:**

Forslag til vedtak ble ikke vedtatt. 2/3 flertall ble ikke oppnådd.

Totalt antall stemmer: 20

Blankt: 1

For: 13

Mot: 6

**6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Mette Haga  
Styremedlem, Per Sigurd Digre  
Styremedlem, Lise Rø sok

**Ingen av styremedlemmene er på valg i 2024.**

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

**Protokoll for Lillohøyden 4 sameie**

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristian Einarsen Benno (sign.)	04.06.2024
Protokollvitne	Anne Mette Haga (sign.)	04.06.2024

**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 av 20.08.2014 (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 bruksenheterne, 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.

Enhvert 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 resekjonering 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 godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheter hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheter 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 bruksenheter med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,

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

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

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

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

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

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

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

### § 9 Sameiets vedlikeholdspunkt

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

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket 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

Forer 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 tvangsfulbyrdelsesloven, 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 framtrepende 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 angitt 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 førstkommande 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 avstemning 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 sameierne 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 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **§ 18 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan 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 oppdelingsbegjøringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo

# 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 gis 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 brannvernustyr, 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 forurensning av gårdsplassen, inngangsområde og overnevnte fellesrom er forbudt.
- Forsøpling skal unngås.
- 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.
- Lufthing av leiligheten gjennom trappeoppgangene er ikke tillatt.
- Det må sørges for god utlufting av leilighetene, slik at det ikke oppstår fuktighet i noen rom. Ventilert 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, sengekler, tepper eller andre tekstiler.
- Ved tørking av klesvask på balkongene må snorer og vask henge under balkongens overkant.
- Utvendige blomsterkasser på balkongelenderet 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-qienvinning/>
- Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til sjakter/containerne er tomt.
- 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 -spenn 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/høkler 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](mailto:lillohoyden2styret@gmail.com)
- Facebookside: <https://www.facebook.com/groups/lillohoyden/>  
Denne siden er uformell.

## § 16. Lillohøyden garasjesameie

- Egen nettside:
- Email: [lillohgarasje@gmail.com](mailto: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 utøyt, 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. Brennbar materiale skal lagres i hver sin private bod.

Ophenging 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 hurtiglading).

#### **§ 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 omkodning av nøkkelbrikke, dersom leietaker av p-plass ikke er beboer på Lillohøyden



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ferdigstett DA  
FERNANDA NISSENS GATE 4B

Dato: 09.12.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86502563  
1083

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 410

Vi viser til bestilling av 20241209 for FERNANDA NISSENS GATE 4B.

### 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

**4154.7 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 19 teiger.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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

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

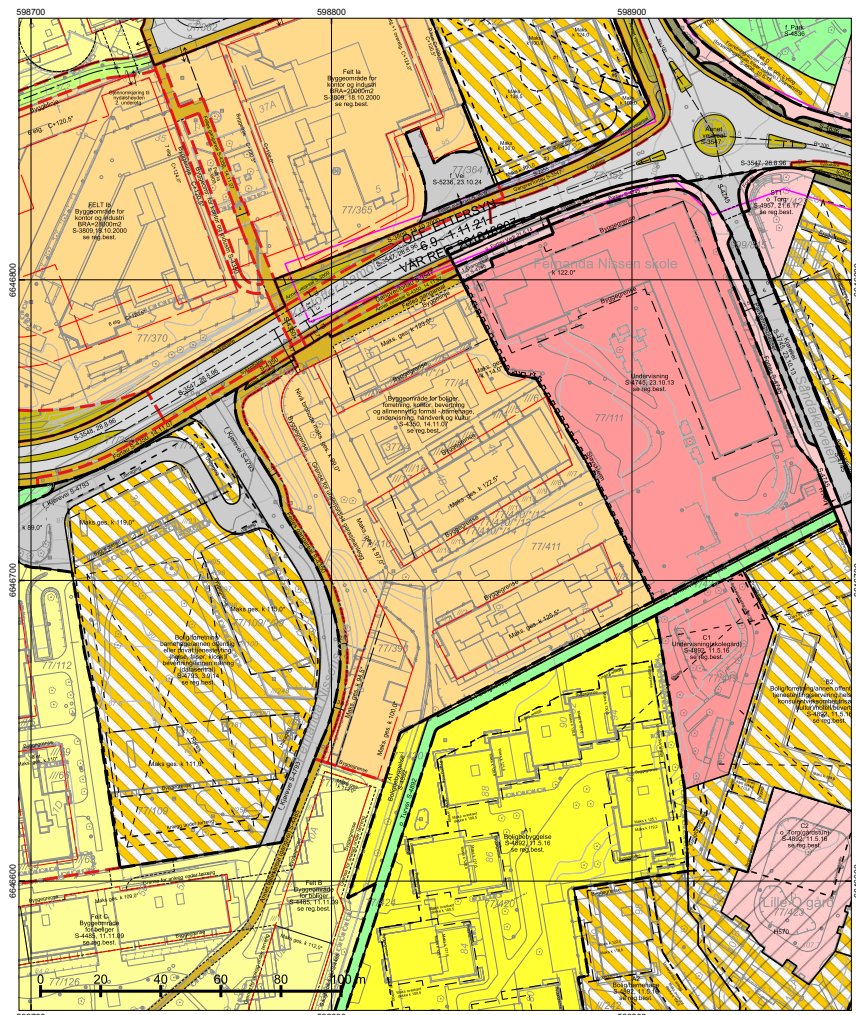


Plan- og Bygningsetaten  
Avdeling for Geodata  
Produisert: 09.12.2024, Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



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

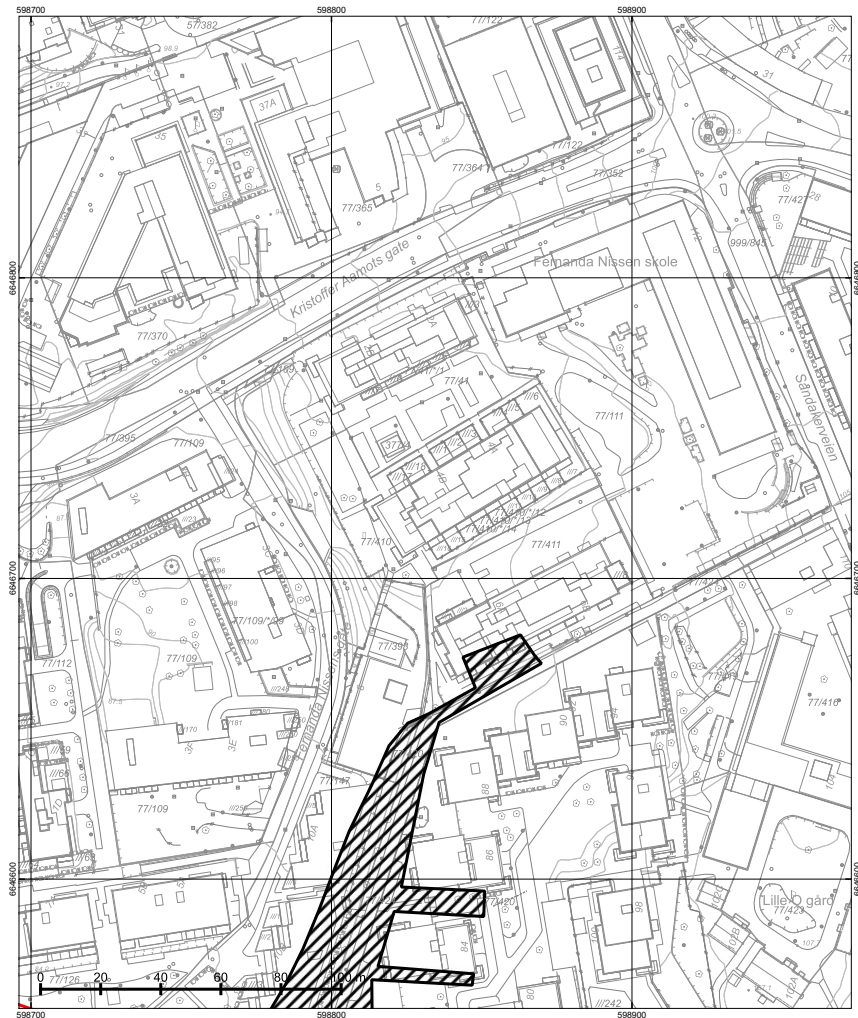
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart	
Dato: 09.12.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3			
- Kartutsnittet gjelder vertikallivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikallivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
PlottID/Best.nr: 136714/ 86502563 Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 4B Gnr/Bnr: 77/410		Deres ref.: 196571 Kommentar:	
Se tegnforklaring på eget ark			

Oslo		Reguleringskart	
Dato: 09.12.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3			
- Kartutsnittet gjelder vertikallivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
PlottID/Best.nr: 136714/ 86502563 Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 4B Gnr/Bnr: 77/410		Deres ref.: 196571 Kommentar:	
Se tegnforklaring på eget ark			

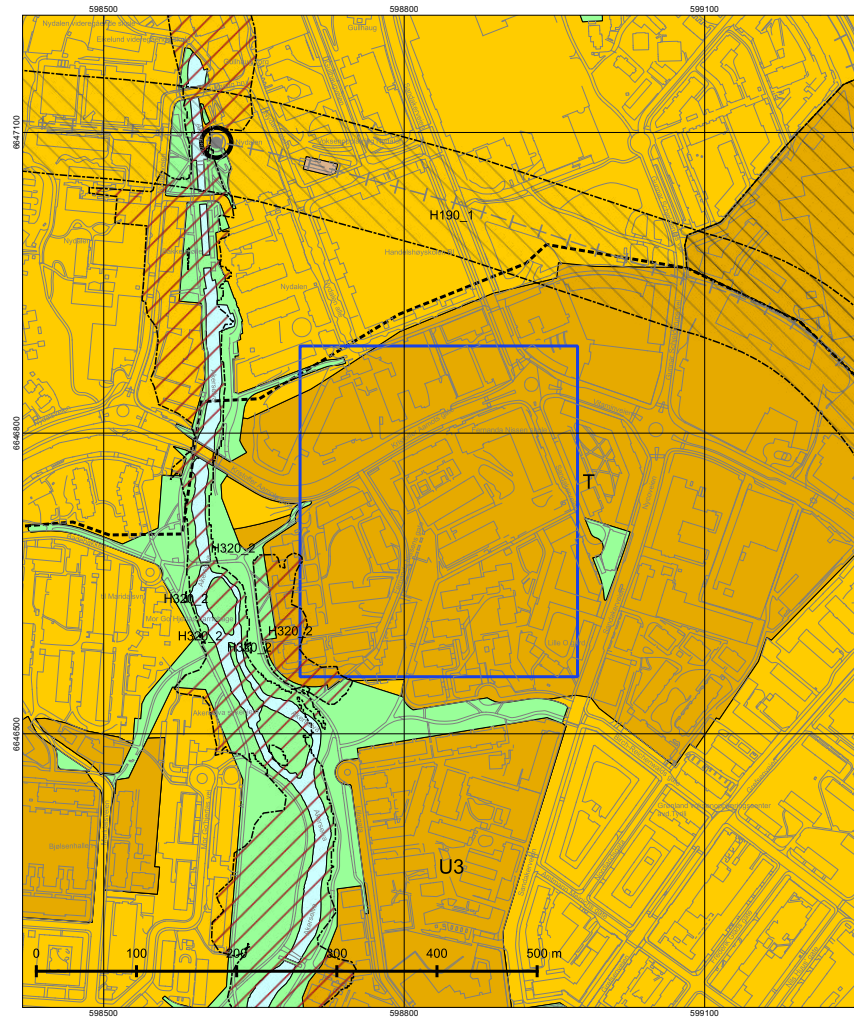
**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | 40 - Friområde/park   |  | 70 - Felles avkjørsel                  |
|  | 70 - Felles avkjørsel   |  | 73 - Felles gangareal                  |
|  | 73 - Felles gangareal   |  | 76 - Felles underjordisk anlegg        |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                                      |  | 311 - Annet veiareal                   |
|  | 140 - Bolig/forr./kontor  |  | 312 - Fortau                           |
|  | 142 - Forr./kontor/industri                                     |  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei        |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg                                    |  | 324 - Veigrunn under bru               |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn                              |  | 913 - Formålavgrensning                |
|  | 311 - Annet veiareal  |  | 925 - Gesimslinje                      |
|  | 312 - Fortau  |  | 930 - Reguleringslinje                 |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei                                 |  | 932 - Regulert kant kjørebane          |
|  | 1110 - Boligbebyggelse  |  | 936 - Regulert fotgjengerovergang      |
|  | 1161 - Barnehage  |  | Formålgrænse                           |
|  | 1162 - Undervisning   |  | Foreløpig plan                         |
|  | 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål                   |  | Piangrense (gammel lov)                |
|  | 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål |  | Piangrense (ny lov)                    |
|  | 2010 - Veg  |  | RpRegulertHøyde                        |
|  | 2011 - Kjøreveg   |  | Grænse for bebyggelse                  |
|  | 2012 - Fortau   |  | Byggegrænse                            |
|  | 2013 - Torg   |  | Beregnet sentrallinje veg              |
|  | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate                                 |  | Regulert kjørefelt                     |
|  | 2017 - Sykkelvegf-felt  |  | Underjordisk anlegg                    |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal                              |  | Byggegrænse                            |
|  | 2080 - Parkering  |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet     |
|  | 3031 - Turveg   |  | Frisktilinje                           |
|  | 3050 - Park   |  | Regulert fotgjengerfelt                |
|  | RpBestemmelseOmråde   |  | Regulert stoy skjerm                   |
|  | RpBestemmelseGrænse   |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|  | RpAngittHensynSone  |  | Z Oppheving av eiendomsgrænse          |
|  | RpAngittHensynGrænse  |  | ↑ Inn-/utkjøring                       |
|  | RpSikringSone   |  | Avkjørsel                              |
|  | RpSikringGrænse   |  |  |



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 09.12.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p><b>Naturmangfold</b></p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>PlottID/Best.nr: 136714/ 86502563 Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 4B Gnr/Bnr: 77/410</p>	



## Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+—+—	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—+—+—	Fjernveg		Bane, eksisterende
—+—+—	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
—+—+—	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+—+—	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
—+—+—	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
—+—+—	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
—+—+—	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
—+—+—	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
—+—+—	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+—+—	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-----	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
—+—+—	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
-----	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
-----	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
-----	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefloss
			H390 - Deponi

## 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.



## 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.

### 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, allmenntillegget 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<sup>2</sup> BRA med tilgang til leke- og oppholdsareal på minst 900 m<sup>2</sup>. 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.

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

#### § 4. Utnyttelse, plassering

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 47 000 m<sup>2</sup>. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes med 15 m<sup>2</sup> pr. plass. Sokkeletasje i hjørnebygg mot Sandakerveien/ Kristoffer Aamots gate **skal regnes med 50 %**. **Garasjeetasjer 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 tilbaketrasket 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 innklassete 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<sup>2</sup> BRA

Maksimum 40 % leiligheter med 50 – 75 m<sup>2</sup> BRA

Minimum 40 % leiligheter med over 80 m<sup>2</sup> BRA

Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordost.

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

## S-4350

75 boenheter som kan fravike denne leilighetsfordelingen.

Det skal avsettes minst 25 m<sup>2</sup> 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 lenger 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. For 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 innfytting.

## § 11. Rekkefølgebestemmelser

For midlertidig brukstillatelse gis skal opparbeidelse av veier, avkjørsler og gangbro innenfor planområdet være gjennomført.

For midlertidig brukstillatelse gis skal eksisterende trerekke lenger nord videreføres i samme linje gjennom planområdet.

For midlertidig brukstillatelse gis for den siste bygning skal det være gitt midlertidig brukstillatelse for barnehagen.

For rammetillatelse gis skal skolesituasjonen være sikret. Dette skal bekreftes med uttalelse fra Undervisningsbygg.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

BETONMAST SELVAAGBYGG AS  
Postboks 9416 Grønland  
0135 OSLO

Deres ref.: Tove C. Heeres Vår ref.: 201106748-159 Saksbeh.: Linda Kristiansen Dato: 21.10.2020  
Oppgitt alltid ved henvendelse 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

Saksnr: 201106748-159

Side 2 av 3

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 byggt teknisk 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:



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vehls gate 1  
0187 Oslo






Sentrallbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankigro:  
Org.nr.:

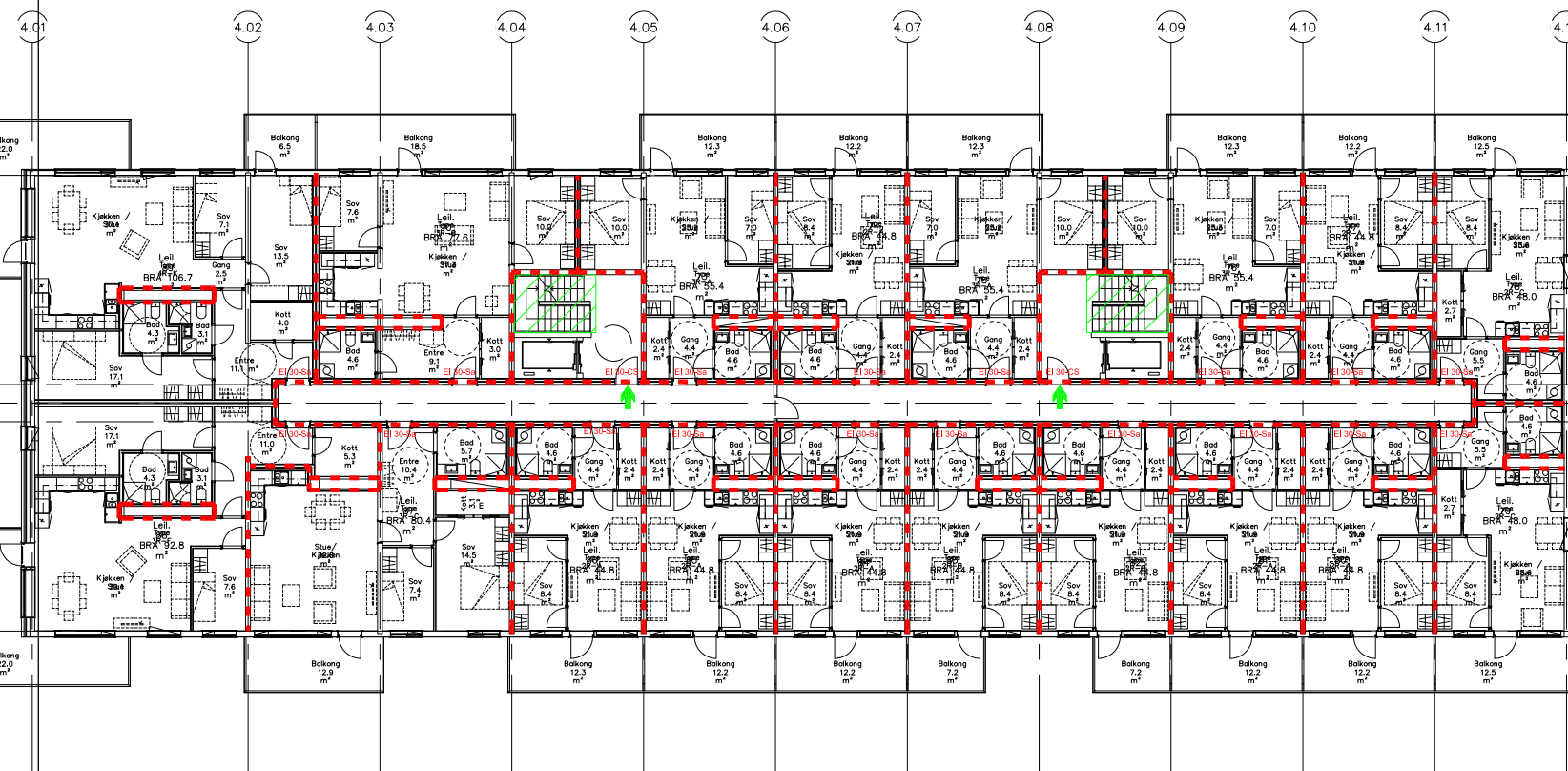
21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315 01 01367  
NO 971 040 823 MVA

Saksnr: 201106748-159

Side 3 av 3

SELVAAG BOLIG LILLOHØYDEN AS, Postboks 13, 0311 OSLO

TEGNFORKLARING	
	BRANNCELLESKILLE EI 60
	BRANNCELLESKILLE EI 90 (MOT GARASJE)
	RØMNINGSVEI / -UTGANG
	RØMNINGSTRAPP
	ANGREPSVEI BRANNVESEN



ARBEIDSTEGNING	16.11.12	TAS	ESL	A
STATUS:				
TEGNING NR.:		BR-04-07	REV.:	A

PLAN 7. ETASJE - HUS 4

SELVAAG BOLIG LILLOHØYDEN AS

SELVAAGBYGG AS

RIBB:  **Hjellnes Consult as** Fløyveien 1, P.B. 91 Hønefoss, 0813 Oslo. Tlf. 22 51 48 00 www.hjellnesconsult.no E-post: post@hjellnesconsult.no

PROSJEKT: **LILLOHØYDEN**

MALESTOKK:	KONSTR./TEGN. KONTROLL:	GOOJKJENT:	DATO:	SAK NR.:
1:100 A1 / 1:200 A3	TAS ESL	ESL	16.11.2012	
TEGNING:	TEGNING NR.:		REV.:	
PLAN 7. ETASJE - HUS 4	BR-04-07		A	
RIBB. PROSJEKTNR.: 20120298				

# Fernanda Nissens gate 4A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 542 lokalbjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

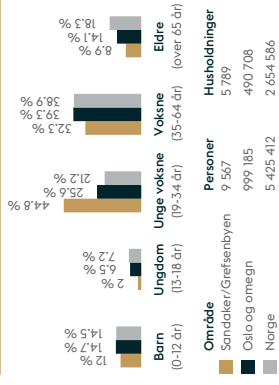
## Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....)	5 min ⚡ 0,4 km
Nordpaalen skole (1-10 kl.)	15 min ⚡ 1,1 km
Bjørlsen skole (1-7 kl.)	16 min ⚡ 1,2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	17 min ⚡ 1,3 km
Voldsjøkka skole (8-10 kl.)	20 min ⚡ 1,5 km
Nydalen videregående skole	12 min ⚡ 0,9 km
Blindern videregående skole	5 min 🚶 3,2 km

## Offentlig transport

🚶 Fernanda Nissen skole Linje 37, 51	3 min ⚡ 0,2 km
🚶 Nydalen Linje 4, 5	10 min ⚡ 0,7 km
🚶 Grefsenveien Linje 11, 12, 18	12 min ⚡ 0,9 km
🚶 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	16 min ⚡ 1,2 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚶 5,2 km

## Aldersfordeling



## Barnehager

Lilohøyden FUS barnehage (1-5...)	3 min ⚡ 0,2 km
Fernanda FUS barnehage (1-3 år...)	3 min ⚡ 0,3 km
Lillo Gård barnehage (0-5 år)	7 min ⚡ 0,5 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Naboskapet

Høflige 58/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Tog/t-bane
- Egen bil

## Sport

🏊 Bjørsenhallen, flerbrukshall	9 min ⚡
🏊 Bakkehaugen	15 min ⚡
🏊 SATS Nydalen	5 min ⚡
🏊 SIO Athletica Nydalen	6 min ⚡

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

— Sitat fra en lokalbjente

## Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

## Kvalitet på barnehagene


Veldig bra 85/100

## Aktivitetstilbud

Meget bra 85/100



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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2025



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Nydalén

**Nydalsveien 33, 0484 OSLO**

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

**[nordvikbolig.no/kontorer/nydalen](http://nordvikbolig.no/kontorer/nydalen)**

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

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

**481 00 222**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmedler 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 Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



**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 TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

## **7. KJØKKENINNREDNING**

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

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

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

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

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

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

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Fernanda Nissens gate 4A 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 410, snr 79 (ideell andel 1/1) / Gnr 377, bnr 4 (ideell andel 1/250) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



