PROAKTIV



Strøken 4-roms selveier med hjørnebeliggenhet i fjerde etasje

To uteplasser, garasje med lader og heisadkomst

FERNANDA NISSENS GATE 2B



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

BO GODT I NYDALEN

Attraktiv 4-roms selveier hjørneleilighet med god standard. Fast garasjeplass, heis, balkong og innglasset balkong.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Fernanda Nissens gate 2B, 0484 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 77, bnr. 41, snr. 34 i Lillohøyden 2 Sameie

Prisantydning: 9.600.000,-

Omkostninger: 254.390,-

Totalpris: 9.854.390,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2014

Rom/soverom: 4/3

BRA: 99 m²

BRA-i: 84 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Garasjeplass nr. 22 i med el-bil lader i felles garasjekjeller følger leiligheten.

Tomt: 3400.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.190,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene fordeles slik: Felleskostnader kr 4641,-, digital tv kr 150, bredbånd kr 399,-. Felleskostnadene inkluderer bl.a. varme, varmt vann, forsikring, trappevask og kommunale avgifter.

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	6 Nærområdet	10 Balkonger
16 Stue og kjøkken	22 Soverom	24 Bad	25 Gang
28 Boligen i bilder	30 Kjerneinformasjon	38 Vedlegg	93 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.””

“Jeg hadde store forventninger til Proaktiv, som ble innfridd ved deres dyktige team og vår særdeles dyktige megler, Stig Valskaar.“

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

“Alltid svar på spørsmål underveis. Megler hadde kunnskap om boligområdet og ga gode råd om tidspunkt da boligen burde legges ut for salg.”

Kari Elise Vollset

“Megler fikk oss som kjøpere til også å føle oss som kunder.”

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommende personell og ledelse.”

“Dessuten har vi hele veien følt at våre interesser er ivaretatt på en meget bra måte. Under visning viste begge fra Proaktiv stor kunnskap og engasjement. Tusen takk for hyggelig samarbeid, vi er kjempefornøyd.”

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

“Jeg ble møtt med stor forståelse og fleksibilitet i forhold til mine spesielle behov, noe jeg satte enormt stor pris på. Tusen takk til Stig!!”

Kari Krogstad

“En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

“Da det ikke ble salg etter 2 visninger ble det gjort grep som funket. Etter 3. visning ble boligen solgt for 350.00 over takst. Det var i hele prosessen en meget hyggelig og avslappet tone med mye humor. En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

Bjørn Steinar Hopperstad

“Det finnes ingen alternativ megler. Stig og teamet er meget troverdige og best i sitt fag!”

Torill Helen Aune

“En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

“Veldig hyggelige og imøtekommende folk - god oppfølging på telefon og mail. Alle papirer ble nøye gjennomgått i møter og godt forklart. En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

Stig Arnesen

“Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet.”

“Proaktiv ved Stig gjennomførte hele salgsprosessen fra start til slutt på en veldig ryddig og profesjonell måte. Jeg følte meg vel ivaretatt hele veien.

Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet og til en bedre pris enn jeg hadde regnet med. Kan trygt anbefale Proaktiv.”

Knut Espen Øvreberg

"Vi i Proaktiv selger ikke egenskaper ved boligen. Vi selger kompetansen vår. Den skaper verdier for selger og gir trygghet til kjøper."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Stig Valskaar



Eiendomsmegler MNEF/ Daglig leder: Stig Valskaar

Mobil: 45 00 70 95
E-post: sv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

FERNANDA NISSENS GATE 2B

Stig Valskaar startet som eiendomsmegler i Oslo vest i 1994. Var mestselgende megler i DNB da han og Petter A. Aure startet opp eget selskap i Lillestrøm i 1998. Fra 2005 startet de Aktiv som ny meglerkjede på Romerike. Pådriver bak den landsdekkende Proaktivkjeden som ble etablert i 2013.

Stig lever og ånder for meglerfaget, og siden 1994 har han meglet tusenvis av boliger. Alltid med den samme innstillingen om å aldri overlate noe til tilfeldighetene.

Det har ført til at kundene kommer tilbake gang etter gang, samtidig som han får meget sterke resultater på målinger av kundetilfredshet.

Strøken 4-roms selveierleilighet i Nydalen med alt av byens tilbud rett utenfor.

Leiligheten ligger i 4. etasje med en attraktiv hjørnebeliggenhet som gir gode lysforhold.

Boligen holder en svært god standard, med moderne interiør, vannbåren varme og optimal planløsning - Kjøkkenet glir naturlig inn i helheten og er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer. Den åpne løsningen mot stuen gir en sosial og funksjonell sone, mens de tre soverommene er samlet i en egen avdeling ved badet.

Ute får du en romslig, vestvendt balkong på hele 17 m², i tillegg til en innglasset balkong med adkomst fra hovedsoverommet.

Fast garasjeplass med elbil-lader og heisforbindelse direkte ned til garasjen. Her ligger alt til rette.

Ingen fellesgjeld.

Eiendomsmegler MNEF /
Daglig leder: **Stig Valskaar**



DITT NYE NÆROMRÅDE

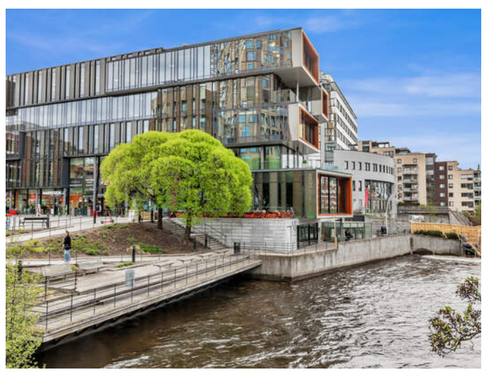
Kommune: *Oslo* / ***Område:*** *Nydalen*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Nydalen har gjennomgått en total forvandling fra å være et typisk industriområde til å bli et urbant, levende og meget moderne bydelssenter i bydel Nordre Aker. Antall beboere og brukere av området har hatt en sterk vekst, og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke populære serveringssteder, kafeer og butikker.

Kort gangavstand til flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Bunnpris, Kiwi og Coop Mega. Det er heller ikke lange turen til Nydalen Torg som blant annet byr på Godt Brød, apotek, blomsterbutikk, vinmonopol, parfymeri og helsesenter. I samme område ligger også flere spisesteder og hyggelige restauranter, og på sommerhalvåret kan du nyte god mat og drikke på uteserveringen langs elva.



OFFENTLIG TRANSPORT

Fernanda Nissen skole Linje 37, 51	1 min 0.1 km
Storo Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Meny Lillo Gård	4 min
Rema 1000 Storo PostNord	6 min 0.5 km

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	5 min
Boots apotek Storo	5 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	10 min 0.8 km
Bakkehaugen Ballspill	13 min 1.1 km
SATS Nydalen	3 min
SiO Athletica Nydalen	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Storotunet	5 min
Thon Senter Storo	6 min





Storo Storsenter er et av Oslos største shoppingsentre med over 130 butikker og servicetilbud. Senteret har alltid noe å tilby, og ligger kun 1 minutt unna ytterdøren. Her finner du alt du trenger i hverdagen - enten du trenger en hårklipp, en kaffepause på kafé, en god middag, innendørs trening på SATS, apotek, vinmonopol eller klesbutikker.

Rett over veien ligger Norges største kinoanlegg (ODEON Oslo). Kinoen har Norges eneste IMAX-lasersal, som gir

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

fantastiske filmopplevelser på et av verdens største kinoformater.

Bor du i Fernanda Nissens gate er du ikke avhengig av bil. Fra ytterdøren har du umiddelbar nærhet til t-bane, buss, trikk og tog. Nærmeste bussholdeplass er Kristoffer Aamots gate, og Nydalen togstasjon (Gjøvikbanen) tar deg til Oslo S på kort tid. Fra Storo går det hyppige trikkavganger (linje 11 og 12), og fra Nydalen T-banestasjon bruker du ca. 10 minutter til Majorstuen og 15 minutter til Oslo S. Området har også flotte, tilrettelagte sykkelveier og bysykkelstativer rett utenfor døren.

Beliggenheten er ideell for deg som vil bo sentralt og bynært, samtidig som det er kort vei til marka. Følger du turveiene oppover langs Akerselva eller mot Kjelsås, kommer du raskt til idylliske Maridalsvannet og flotte turstier innover i Nordmarka. Lillomarka og Sognsvann inviterer også til rekreasjon og fysisk utfoldelse - enten du er til fots, på sykkel eller på ski om vinteren.

Akerselva renner rett gjennom Nydalen og setter et grønt og idyllisk preg på nabolaget. Elven benyttes friskt til både bading og rekreasjon i sommerhalvåret, og turveiene langs

BOLIGMASSE

100% blokk



vannet er ideelle for løpe- og sykkelturer.

Det er i tillegg kort vei til Grefsenkollen/Grefsenkleiva, tennisbaner og lokale idrettslag med tilbud innen basketball, fotball, håndball og langrenn.

For deg som foretrekker innendørs trening, har du SATS Nydalen og SATS Storo i umiddelbar nærhet. I tillegg finner du treningssentre som Athletica og EVO i nærområdet.

Nabolaget er svært barnevennlig med Fernanda FUS barnehage (avd. Lillohøyden og Elvelunden) rett ved ytterdøren. Nærområdet sogner til og har kort vei til barneskoler som Fernanda Nissen skole, Disen skole og Grefsen skole. Av videregående skoler ligger blant annet populære Nydalen videregående skole i gangavstand. I tillegg ligger Handelshøyskolen BI kun noen minutter unna.

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	3 min 0.2 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	10 min 0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 3.2 km

BARNEHAGER

Lillohøyden FUS barnehage (2-6 år) 61 barn	2 min 0.2 km
Fernanda FUS barnehage (1-2 år) 53 barn	3 min 0.2 km
Nydalen Allé barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km







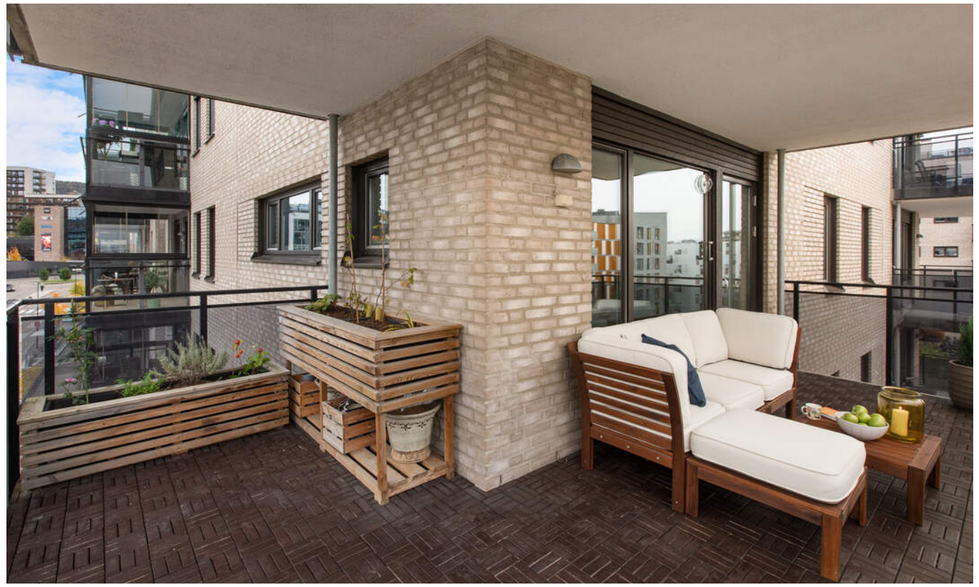








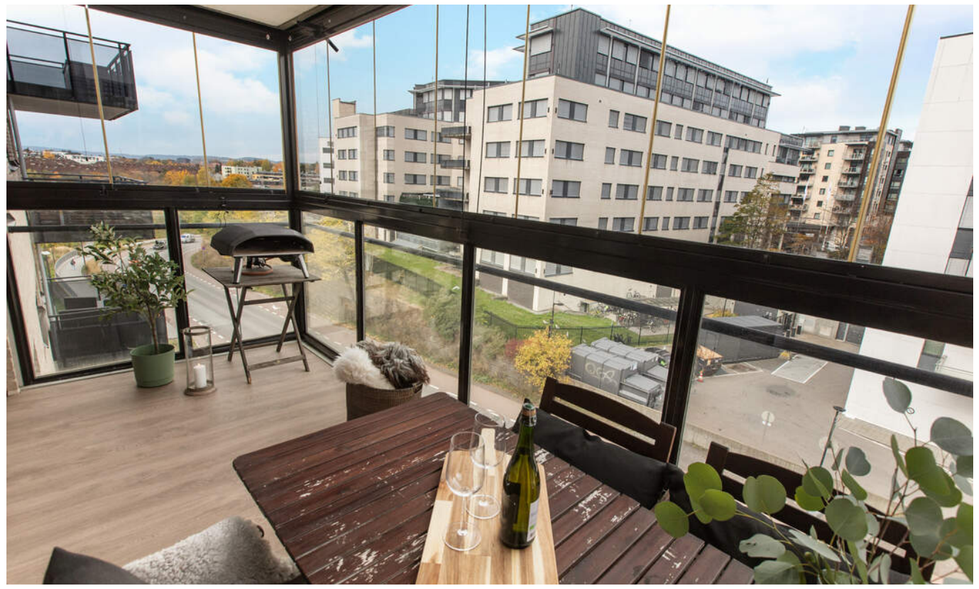






























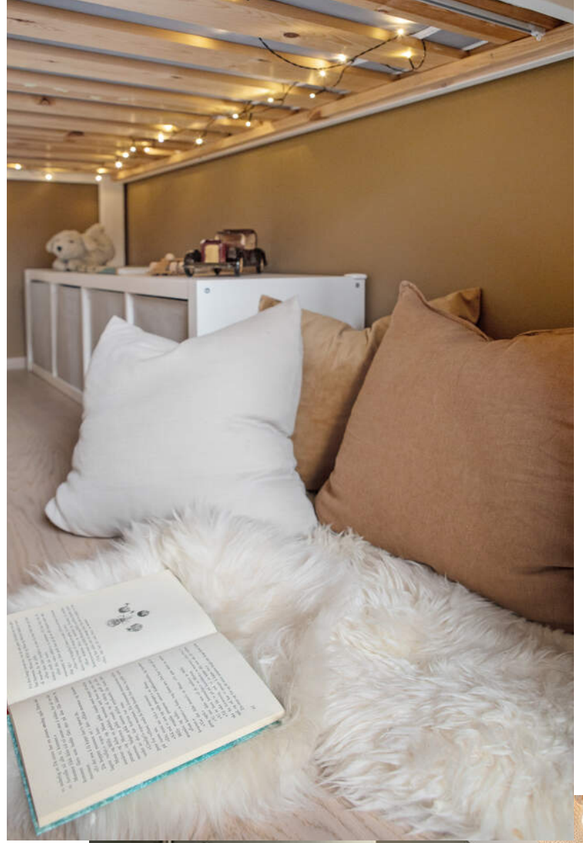
















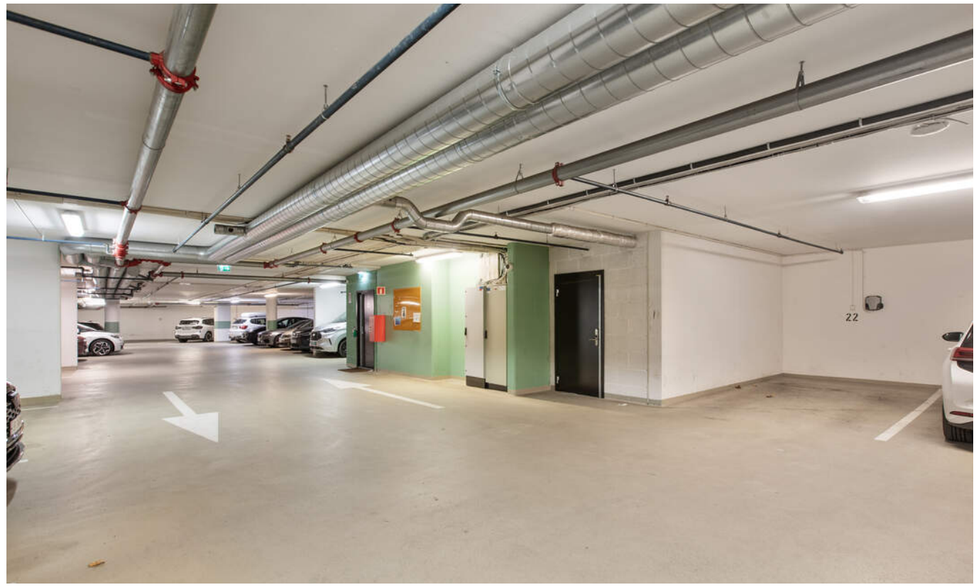









Fernanda Nissens gate


22





PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:
- Vinduer og dører: det er registrert støv/partikler og ringer etter sugekopper mellom glasslagene i balkongdøren.- ett stuevindu tar i nedkant av karmen ved åpning og lukking.
- Bad: servantskapet er noe fuktskadet og slitt.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Balkong og innglasset balkong.
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Roy Bekkesletten (befaringsdato: Torsdag, 8. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja, men ikke i området vår bod er.

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Mulig plan om bygging av barnehage på nærliggende tomt.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Vi har hengt noen skap og hyller på veggen. Dette gjelder skjenken i stua og noen hyller på barnerommet.

Parkering
Garasjeplass nr. 22 i felles garasjekjeller følger leiligheten. Elbil lader følger garasjeplassen.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og består av entré/gang, bad, stue/kjøkken og tre soverom.
Leiligheten disponerer både terrasse og innglasset balkong. I tillegg er det ekstern bod og garasjeplass i kjelleren.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

4. etasje
BRA-i: 84 kvm
BRA-b: 9 kvm
Total BRA: 93 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 17 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk med romslig utforming og et moderne uttrykk. Her er det lyse, enstavs parkettgulv, kombinert med slette vegger malt i en behagelig grønnfarge. Langs den ene veggen er det en integrert skyvedørsgarderobe med god plass, og det er i tillegg plass til knaggrekke, skohylle eller kommode.

Stue og kjøkken:
Det åpne allrommet med stue og kjøkken fremstår lyst og tiltalende, med moderne overflater i nøytrale beige toner og lys enstavs parkett på gulvet. De store vindusflatene gir fint utsyn og sørger for rikelig med dagslys fra to himmelretninger. Her får du et hyggelig oppholdsrom hvor det er trivelig å slappe av, men dette er også et sted hvor venner og familie alltid er velkomne.

Stilrent kjøkken med hvite, glatte fronter, innfelte håndtak og matchende benkeplate i kompositt. Videre er det folierte glassplater over benken og godt med belysning under overskapene. Kjøkkenet har nedfelt kum og er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer - kjøleskap med fryseboks, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Balkong:
Utenfor stue og kjøkken ligger en romslig vinkelbalkong på hele 17 kvm, vendt mot nordvest. Her har man fine solforhold og utsikt. Balkongen har trefliser på dekket, rekkverk med glassfelt og er utstyrt med utebelysning på veggen. God plass til grill, utelounge, lykter og blomster.

Baderom:
Delikat og romslig baderom med mørk, flislagt gulv med underliggende varme, hvite veggfliser og downlightsbelysning i taket. Badet er komplett utstyrt med vegghengt toalett, dusj med innfellbare dører og servant nedfelt i skuffeseksjon. Speil med integrert belysning over. Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel er ikke fastmontert.

Soverom:
Leiligheten har tre gode soverom hvor man kan lade batteriene. Alle soverommene har parkett på gulvet, malte overflater i moderne farger og god plass til seng, nattbord og oppbevaring. Hovedsoverommet har i tillegg utgang til en egen, innglasset balkong på ca. 9 kvm.

Oppvarming
Vannbåren varme via radiatorer.
Varmekabler på badet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energimerke
Grønn C

Info strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 4719 kWh.
Boligen er ikke tilknyttet Norgespris.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
3 400,90 m²

Beskrivelse av tomt
Fellesområdene i sameiet utformet med tanke på trivsel, lek og et godt naboskap for alle aldre. Her finner du velholdte, bilfrie utearealer med pen beplantning og flere lekeplasser til glede for de yngste. Felles garasjeanlegg og bodarealer, samt felles sykkelbod.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Om sameiet
Sameiet består av totalt 61 boligseksjoner.

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

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Sameiet hadde et årsresultat på kr 252 359,- for 2025 og budsjetterer med et resultat på kr 49 731,- for 2026. Sameiet har pr 31.12.25 er arbeidskapital på kr 1610 287,-.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Felleskostnader pr. mnd
5.190,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene fordeles slik: Felleskostnader kr 4641,-, digital tv kr 150, bredbånd kr 399,-.
Felleskostnadene inkluderer bl.a. varme, varmt vann, forsikring, trappevask og kommunale avgifter.
Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

I tillegg kommer kr. 350,- pr. mnd. i fellesutgifter for garasjesameiet.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Andel fellesformue
30.880,- per onsdag, 31. desember 2025

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Båndtvang skal respekteres på sameiets fellesareal.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer SP1662870

Formuesverdi primær
2.104.075,- for 2024

Formuesverdi sekundær
8.416.301,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 21.10.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 21. oktober 2020

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

301/77/41/34:
04.09.1899 - Dokumentnr: 900575 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1904 - Dokumentnr: 900249 - Bestemmelse om bebyggelse
ANG. SKUR.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1915 - Dokumentnr: 900828 - Skjønn Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1919 - Dokumentnr: 912299 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1922 - Dokumentnr: 992817 - Bestemmelse om bebyggelse
ANG. IMPREGNERINGSKUR
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1923 - Dokumentnr: 920437 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1929 - Dokumentnr: 912250 - Erklæring/avtale
ANG. SKUR
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1939 - Dokumentnr: 4268 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1941 - Dokumentnr: 10264 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1947 - Dokumentnr: 6981 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1947 - Dokumentnr: 10680 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:111
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1947 - Dokumentnr: 13422 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1957 - Dokumentnr: 6645 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1957 - Dokumentnr: 10322 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1958 - Dokumentnr: 9150 - Erklæring/avtale
Bruksrett til et rom.
Rettighetshaver er Oslo Lysverker.
Heftelsen er endret fra servitutt pengeheftelse til servitutt, rettet etter tinglysingsloven § 18, 25.07.12. LA.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1961 - Dokumentnr: 8767 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2007 - Dokumentnr: 416548 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om allmenn ferdselsrett.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2013 - Dokumentnr: 184595 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kristoff Aamots gate godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Plikt til vederlagsfri avståelse av veggrun til Oslo kommune
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

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:41
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:41
Gjelder denne registerenheten med flere

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

07.03.2014 - Dokumentnr: 194373 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 34

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/4632

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til boliger, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål.
Opplysninger fra selger: Mulig plan om bygging av barnehage på nærliggende tomt.
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
9 600 000,00 (Prisantydning)

————————————————
9 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
240 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
241 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
254 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
9 841 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 854 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt

til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Trine Schou Nilsen Holten
Henrik Holten

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 105 600 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 0).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 26 800, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 7 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Tilvalg fotograf kveldsbilder kr 3 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 500, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200, Utlegg stylist veileding kr 3 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 000
Sum vederlag kr. 167 840
Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 970
Totalt kostnadsoverslag kr. 200 810
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand,

og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

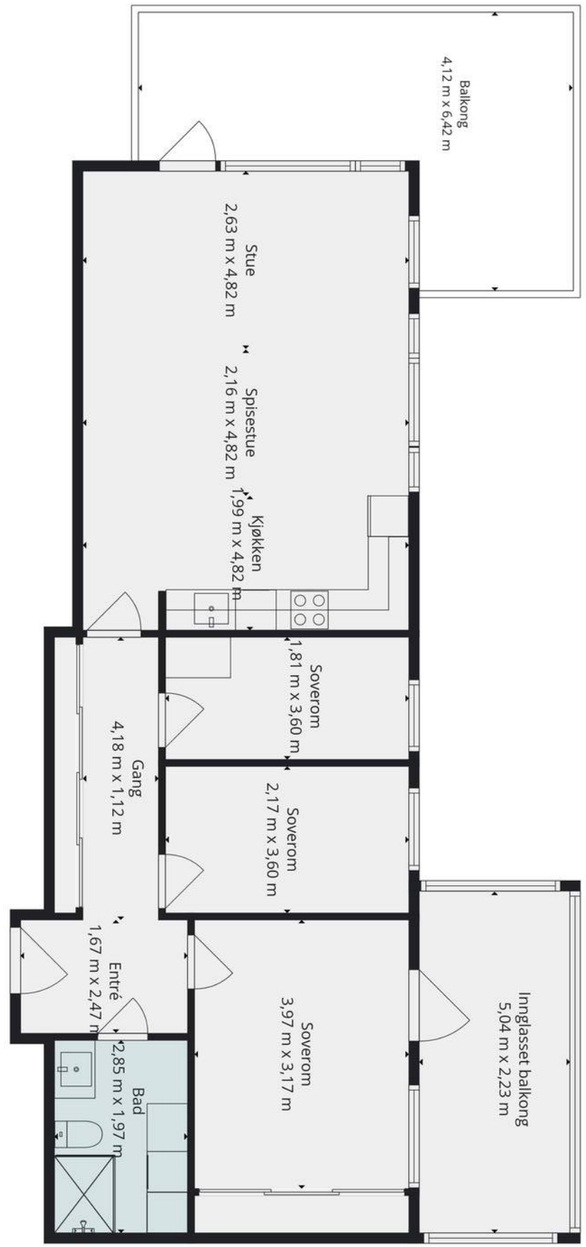
Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
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.

Dato salgsoppgave
19.10.2026



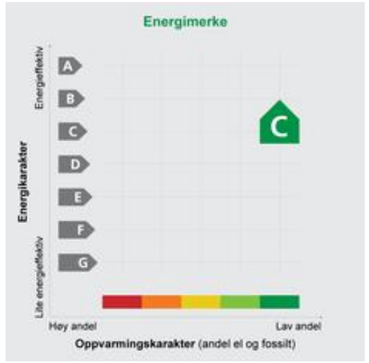
VEDLEGG


Balkong
4,12 m x 6,42 m
Stue
2,63 m x 4,82 m
Spisestue
2,16 m x 4,82 m
Kjøkken
1,99 m x 4,82 m
Soverom
1,81 m x 3,60 m
Soverom
2,17 m x 3,60 m
Gang
4,18 m x 1,12 m
Entré
1,67 m x 2,47 m
Bad
2,85 m x 1,97 m
Soverom
3,97 m x 3,17 m
Inneglasset balkong
5,04 m x 2,23 m

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fernanda Nissens gate 2B
Postnr	0484
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	41
Seksjonsnr.	34
Festenr.	
Bygn. nr.	300312369
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1163500
Dato	12.08.2020



Innmeldt av	Helen Knutsen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Fernanda Nissens gate 2 B 0484 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2014
BRA: 99 m²
BRA-i: 84 m²
Rapportdato: 17.10.2026 (Gyldig til 17.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	2	0	3

Supertakst

GNR: 77 BNR: 41 SNR: 34

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Fernanda Nissens gate 2 B
0484 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- det er registrert støv/partikler og ringer etter sugekopper mellom glasslagene i balkongdøren. - ett stuevindu tar i nedkant av karmen ved åpning og lukking.
Våtrom - Sanitærutstyr	- servantskapet er noe fuktskadet og slitt. (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Balkong, terrasse, platting: Balkong	
Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong	
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	8.10.2026	Rapportdato:	17.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Henrik Holten	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Trine Schou Nilsen Holten	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Roy Bekkesletten	Telefon:	41624600
Firma:	Takstmann Roy Bekkesletten AS	Epost:	roy@bekkesletten.no
Tittel:	Tømrermester	Adresse:	Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak
Profesjonsansvarsforsikring:	Fremtind		

Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Informasjon om boligen

Adresse:	Fernanda Nissens gate 2 B, 0484 Oslo		
Kommunenr:	301	Gårdsnr: 77	Bruksnr: 41
Festenr:			
Seksjonsnr:	34	Andelsnr:	Leilighetsnr:
Byggeår:	2014		
Boligtype:	Leilighet		

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedkonstruksjon i stål/betong. Liggende panel og teglstein på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**93**	**84** Entré/gang, 3 soverom, bad, stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,20 m - ca 2,49 m.	**0**	**9**	**17**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Kjellerbod.	**-**	**-**
Totalt m²	**99**	**84**	**6**	**9**	**17**

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
Utover ovennevnte areal er det:
1 biloppstillingsplass i fellesgarasje med el. billader.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Malt entrédør med trekarm.
Balkongdører med 3-lags glass og trekarmer.
Vinduer med 3-lags glass og trekarmer.

Registrerte avvik

- Det er registrert støv/partikler og ringer etter sugekopper mellom glasslagene i balkongdøren.
- Ett stuevindu tar i nedkant av karmen ved åpning og lukking.

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert støv/partikler og ringer etter sugekopper mellom glasslagene i balkongdøren. Dette gir et inntrykk av at glasset er skittent og medfører redusert visuell kvalitet. Eventuell utskifting av glasset vurderes dersom forholdene oppleves sjenerende.
Ett stuevindu tar i nedkant av karmen ved åpning og lukking, noe som gir redusert funksjon. Vinduet anbefales justert.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Balkong — TG-IU

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse
Størrelse ca 17 m².

Oppsummering	TG-IU
Balkongen har betongdekke med plastfliser og trefliser oppå. Betongdekket er tildekket og derfor ikke inspisert.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong — TG-IU

Type	Innglasset balkong
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse
Størrelse ca 9 m².

Oppsummering	TG-IU
Balkongen har betongdekke med plastfliser og vinylgulv oppå. Betongdekket er tildekket og derfor ikke inspisert.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, kompositt benkeplate, integrert kjøleskap med fryseboks, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, ventilator og folierte glassplater over benkeplate.

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering avtrekk	TG-1

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering	TG-1

6.7 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2026

Beskrivelse
Hovedstoppekraner er skiftet.

Oppsummering	TG-1

6.8 Elektrisk

Beskrivelse
Automatsikringer. Hovedbryter på 63 Amp. 9 kurser. Overspenningsvern.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**
Oppsummering overflater	**TG-1**

Fallforhold

Oppsummering fallforhold	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Annet**
Opplegg for vaskemaskin	

Registrerte avvik

- Servantskapet er noe fuktskadet og slitt.

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-2**

Servantskapet er noe fuktskadet og slitt, noe som gir redusert overflatekvalitet og levetid. Det anbefales å skifte servantskapet ved behov.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Badet er utført som prefabrikkert våtromskabin. På grunn av våtromskabinens konstruksjon er det ikke mulig å utføre hulltaking fra tilstøtende rom for kontroll av konstruksjonen bak våtrommet. Det er derfor begrenset mulighet for å avdekke eventuelle skader i skjulte konstruksjoner. Det ble utført fuktsøk med fuktindikator på tilgjengelige og kontrollerbare områder på badet, uten unormale utslag.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Ferdigattest er fremlagt**

6.12 Innerdører — TG-1

Beskrivelse
Malte profilerte innerdører. En innerdør med glass.

Oppsummering	TG-1
Baderomsdør har noe bruksslitasje.	

6.13 Overflater på innvendige gulv — TG-1

Beskrivelse
Parkett.

Oppsummering	TG-1

6.14 Overflater på innvendige vegger — TG-1

Beskrivelse
Malte flater.

Oppsummering	TG-1

6.15 Overflater på innvendige himlinger — TG-1

Beskrivelse
Malte flater.

Oppsummering	TG-1

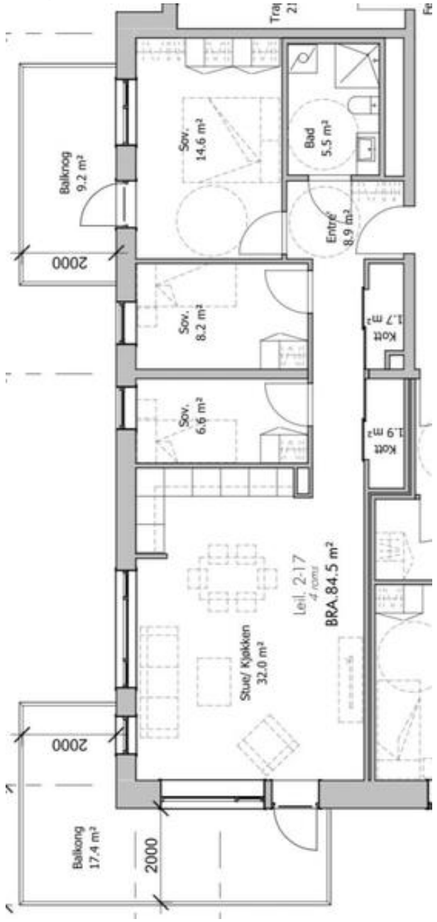
6.16 El. varme

Beskrivelse
Det er varmekabler på bad. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

4. etasje



Aure og Valskaar AS

Gjensidige

Egenerklæring

Fernanda Nissens gate 2B, 0484 OSLO

04 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fernanda Nissens gate 2B	Fernanda Nissens gate 2B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden september 2020 og frem til nå.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP1662870

Informasjon om selger

Selger

Holten, Trine Schou Nilsen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ja, men ikke i området vår bod er.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Mulig plan om bygging av barnehage på nærliggende tomt.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vi har hengt noen skap og hyller på veggen. Dette gjelder skjenken i stua og noen hyller på barnerommet.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 25571332

Egenerklæringsskjema

Name
Trine Schou Nilsen Holten

Date
2026-10-04

Identification
Trine Schou Nilsen Holten

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



INNKALLING 2026

Lillohøyden 2 sameie

Mandag 13.04.2026 kl. 10:00
Digitalt i Bonabo

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

bonabo

Innkalling til ordinært årsmøte i Lillohøyden 2 sameie

Møtet finner sted mandag 13.04.2026 kl. 10:00 - Digitalt i Bonabo

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

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

Periode for kommentarer/spørsmål:
13.04.2026 10:38 - 15.04.2026 10:00

Periode for avstemning
15.04.2026 14:00 - 19.04.2026 23:40

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 13.04.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Lillohøyden 2 sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering
Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025
Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000,- godkjennes

5. Valg
Sittende styre består av:

Styreleder, Asle Ødegård, Valgt fra 18.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thale Husby, Valgt fra 18.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Helge Bråthen, Valgt fra 18.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Egzon Sadriu, Valgt fra 18.05.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder
Styreleder, Asle Ødegård er på valg.

Helge Bråthen stiller til valg som styreleder.

Forslag til vedtak: Helge Bråthen blir valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret
Styremedlem, Helge Bråthen er på valg da han stiller til valg som styreleder.

Egzon Sadriu stiller til valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Egzon Sadriu blir valgt som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret
Varamedlem, Egzon Sadriu er på valg da han stiller som kandidat som styremedlem.

Asle Ødegård stiller til valg som varamedlem.

Forslag til vedtak: Asle Ødegård blir valgt som styremedlem for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 430 384**	**1 220 776**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	252 359	209 608
Endringer i andre langsiktige poster	-72 456	0
B. Endring arbeidskapital	**179 903**	**209 608**
C. Arbeidskapital	**1 610 287**	**1 430 384**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 738 841	1 621 984
Kortsiktiggjeld	-128 554	-191 600
C Arbeidskapital	**1 610 287**	**1 430 384**

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

Resultatregnskap 2025 Lillohøyden 2 sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 273 204	3 117 276	3 273 362	3 437 030
Sum leieinntekt		**3 273 204**	**3 117 276**	**3 273 362**	**3 437 030**
Sum inntekt		**3 273 204**	**3 117 276**	**3 273 362**	**3 437 030**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	21 150	14 100	14 000	21 150
Styrehonorar	2	150 000	100 000	100 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		513 177	508 578	759 000	733 004
Kostnad eiendom/lokaler	3	479 382	462 771	482 000	489 000
Kommunale avgifter/renovasjon		745 626	681 186	780 000	760 011
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 500	6 188	7 000	6 875
Reparasjon og vedlikehold	5	315 600	433 525	303 000	309 000
Revisjonshonorar		10 203	7 019	7 500	7 800
Forretningsførerhonorar		77 438	74 532	77 500	81 000
Andre honorar	6	40 671	27 030	15 500	36 000
Kontorkostnad		525	0	0	0
TV/bredbånd		421 140	377 967	383 000	453 000
Forsikringer		281 504	258 492	281 500	332 459
Andre kostnader	7	3 642	3 440	8 000	8 000
Sum kostnad		**3 066 557**	**2 954 827**	**3 218 000**	**3 387 299**
Driftsresultat		**206 647**	**162 449**	**55 362**	**49 731**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		45 713	47 159	0	0
Netto finansposter		**-45 713**	**-47 159**	**0**	**0**
Årsresultat		**252 359**	**209 608**	**55 362**	**49 731**
Overført sameiekapital		252 359	209 608	0	0
SUM OVERFØRINGER		**252 359**	**209 608**	**0**	**0**

Balanse 2025 Lillohøyden 2 sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	8	72 456	0
Sum anleggsmidler		**72 456**	**0**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		5 411	0
Andre kortsiktige fordringer		13 002	112 197
Forskuddsbetalte kostnader		202 509	175 961
Innestående konsernkonto og bank		1 517 920	1 333 826
Sum omløpsmidler		**1 738 841**	**1 621 984**
SUM EIENDELER		**1 811 297**	**1 621 984**

Balanse 2025 Lillohøyden 2 sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 682 743	1 430 384
Sum opptjent egenkapital		**1 682 743**	**1 430 384**
Sum egenkapital	**9**	**1 682 743**	**1 430 384**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		26 656	23 932
Leverandørgjeld		101 898	167 668
Sum kortsiktig gjeld		**128 554**	**191 600**
Sum gjeld		**128 554**	**191 600**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 811 297**	**1 621 984**

Sted:_____ Dato:_____

Asle Ødegård Styreleder	Helge Bråthen Styremedlem	Thale Husby Styremedlem

Noter årsregnskap 2025 Lillohøyden 2 sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

Sameiet består av 61 boligseksjoner.
Eiendommen er påført gnr. 77 og bnr. 41 i Oslo kommune. Tomteareal er 3 400,9 kvm.
Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP1662870.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 890 368	2 752 740
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	382 836	364 536
Sum	**3 273 204**	**3 117 276**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	100 000
Sum	**171 150**	**114 100**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	51 788	51 185
6360 Annet renhold	2 653	5 089
6361 Fast renhold	106 395	102 191
6364 Matteleie	56 550	54 309
6398 Felleskostnader	261 996	249 996
Sum	**479 382**	**462 771**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	33 751
6602 Vedlikehold VVS	7 674	0
6611 Vedlikehold heiser	169 076	174 008
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	15 452	14 736
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	94 093	197 184
6630 Egenandel forsikring	12 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	17 305	3 847
Sum	**315 600**	**433 525**

Note 6 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 369	16 263
6750 Vakthold	24 302	10 767
Sum	**40 671**	**27 030**

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 152	960
7773 Omkostninger innkreving	2 490	2 480
Sum	**3 642**	**3 440**

Note 8 - Langsiktige fordringer

Sameiet forskutterte i 2023 kr. 72 456,06 til Lillohøyden Garasjesameie for fjernvarme. Dette er omgjort til en langsiktig fordring slik at garasjesameiet ikke må legge ut for høye fjernvarmekostnader gjennom vinterhalvåret frem til avregningen er gjennomført i 2. kvartal året etter.

Noter årsregnskap 2025 Lillohøyden 2 sameie

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 430 384	252 359	1 682 743
Sum opptjent egenkapital	**1 430 384**	**252 359**	**1 682 743**
Sum egenkapital	**1 430 384**	**252 359**	**1 682 743**

Resultat og balanse med noter for Lillohøyden 2 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lillohøyden 2 sameie

Styreleder	Asle Ødegård (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Helge Bråthen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Thale Husby (sign.)	05.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Lillohøyden 2 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohøyden 2 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: DZLWW-HOKJK-MDP9-041Z5-XHEJR-M6TGH

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DZLWW-HOKJK-MDP9-041Z5-XHEJR-M6TGH

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-09 12:10:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DZLWW-HOKIK-CMDP9-O41Z5-XHEJR-M6TGH

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Lillohøyden 2 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Asle Ødegård
Styremedlem, Thale Husby
Styremedlem, Helge Bråthen
Varamedlem, Egzon Sadriu

Styret i Lillohøyden 2 sameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Lillohøyden 2 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 2 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 914317924

Lillohøyden 2 sameie består av 61 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Lillohøyden 2 sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1662870. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Lillohøyden 2 sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

Kontroll av heisene, oppgradering våren 2026

Kontroll av brann/varsligssystemer, oppgradering våren 2026

Styrets arbeid

Årsmelding 2025

1. Det nåværende styret ble valgt på årsmøte som ble avholdt i april 2025. Styrets arbeid har i det vesentlige bestått i å stå for den daglige driften.

2. Det er ikke meldt om skjeggkre siste året (kun et tilfelle/et dyr). Sameierne må melde fra om de ser noen skjeggkre.

3. Brannvarslingsanlegget er testet og godkjent. Ved brann skal beboerne bli i leilighetene. Noe oppgraderig vil skje våren 2026.

4. Endring av navn på listene ved inngangsdørene må meldes til styrets epost-adresse.

5. Avtalen om TV og Internett er videreført.

6. Skaden på fasaden/vindu i 7. og 8. etasje 2B blir utbedret nå i mars 2026.

7. Alle sameierne må være tilknyttet USBLs Portalen, her vil all informasjon om leilighetene ligge. Endring i epost-adresse må meldes til Portalen. Styret vil bruke sameiets Facebookside - lillohøyden 2 - eiere til beskjeder om sameiet.

8. Vedlikehold av fellesområder, vasking skjer hver onsdag, da må alle ganger være ryddet for gjenstander som ikke skal være der. Søppel skal legges i søppelnedkastene.

9. Veilaget til Fernanda Nissens gate er nå oppe og går. Drift og vedlikehold blir nå ivaretatt.

10. Heiskontroll er gjennomført og oppgradering av begge heisene vil skje våren 2026.

11. Sameiets har tilfredsstillende økonomi, men det kan påløpe utgifter i forbindelse med vedlikeholdsarbeider, huset vi bor i er mer enn 10 år.

Det er planlagt utvendig maling av sameiet i løpet av 1-2 år.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 13.04.2026.

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Husordensregler for Lillohøyden 2 Sameie

Fernanda Nissens gate 2a og 2b

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 2 sameie.

§ 1. Hensikt 2
§ 2. Brannvern....2
§ 3. Ytre orden 2
§ 4. Bruk av balkong....3
§ 5. Grilling....3
§ 6. Avfallshåndtering 3
§ 7. Fasade 4
§ 8. Fellesrom....4
§ 9. Indre orden....4
§ 10. Bruksoverlating (fremleie) 4
§ 11. Vaktmester....4
§ 12. Dyrehold....5
§ 13. Styret....5
§ 14. Generelt 5
§ 15. Kommunikasjon....5
§ 16. Lillohøyden garasjesameie....5

§ 1. Hensikt

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

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

§ 2. Brannvern

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

§ 3. Ytre orden

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

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

§ 4. Bruk av balkong

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

§ 5. Grilling

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

§ 6. Avfallshåndtering

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

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

§ 7. Fasade

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

§ 8. Fellesrom

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

§ 9. Indre orden

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

§ 10. Bruksoverlating (fremleie)

- Info til styret.

§ 11. Vaktmester

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

§ 12. Dyrehold

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

§ 13. Styret

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

§ 14. Generelt

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

§ 15. Kommunikasjon

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

§ 16. Lillohøyden garasjesameie

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

***

HUSORDENSREGLER LILLOHØYDEN GARASJESAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 14.04.2015

§ 1. Formål

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

§ 2. Biloppstillingsplasser, HC-plasser

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

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

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

§ 3. Rengjøring av garasjeanlegget

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

§ 4. Uvedkommendes adkomst til garasje- og bodanlegget

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

§ 4. Garasjeportåpner

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

Bestilling av portåpner gjøres via garasjesameiets nettsider.

§ 5. Avfallshåndtering, oppbevaring av farlig materiale

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

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

§ 6. Orden i fellesområdene

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

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

§ 7. Reparasjoner og bilvask

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

§ 9. Tomgangskjøring

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

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

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

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

§ 10 Bruk av sykkelboder

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

§ 11. Lek og annet unødig opphold

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

§ 12. Feil og mangler

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

§ 13. Endring og inngrep i konstruksjoner/bygningsmasse

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

§ 14. Brudd på ordensreglene

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

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

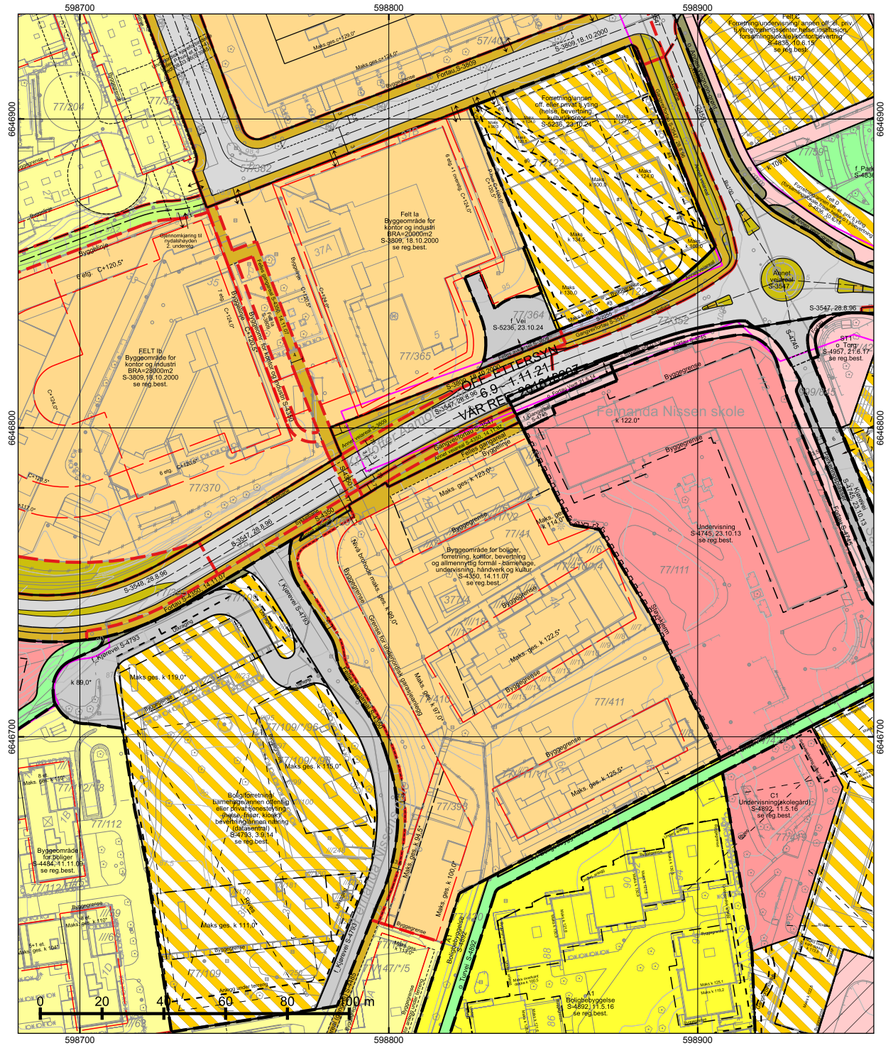
§ 15. Erstatningsansvar

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

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

§ 16. Melding om utleie

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163721/ 86540825

Deres ref.:

Adresse: Fernanda Nissens gate 2

Kommentar:

Gnr/Bnr: 77/41

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

Se tegnforklaring på eget ark

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring *(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring*

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Fernanda Nissens gate 2B, 0484 OSLO. Gnr. 77, bnr. 41, snr. 34 i Lillohøyden 2 Sameie, oppdragsnr.: 1510260277
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater



proaktiv.no



Stig Valskaar
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
450 07 095
sv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no