NORDVIK

Fernanda Nissens gate 1B

2 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fernanda Nissens gate 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Nabolagsprofil
53	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.10.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden mulighet! Frontline 3-roms utsiktsleilighet med fantastiske solforhold - Garasjeplass - Heis

Prisantydning	**6 995 000,-**
Omkostninger	**175 960,-**
Totalpris	**7 170 960,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 285,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

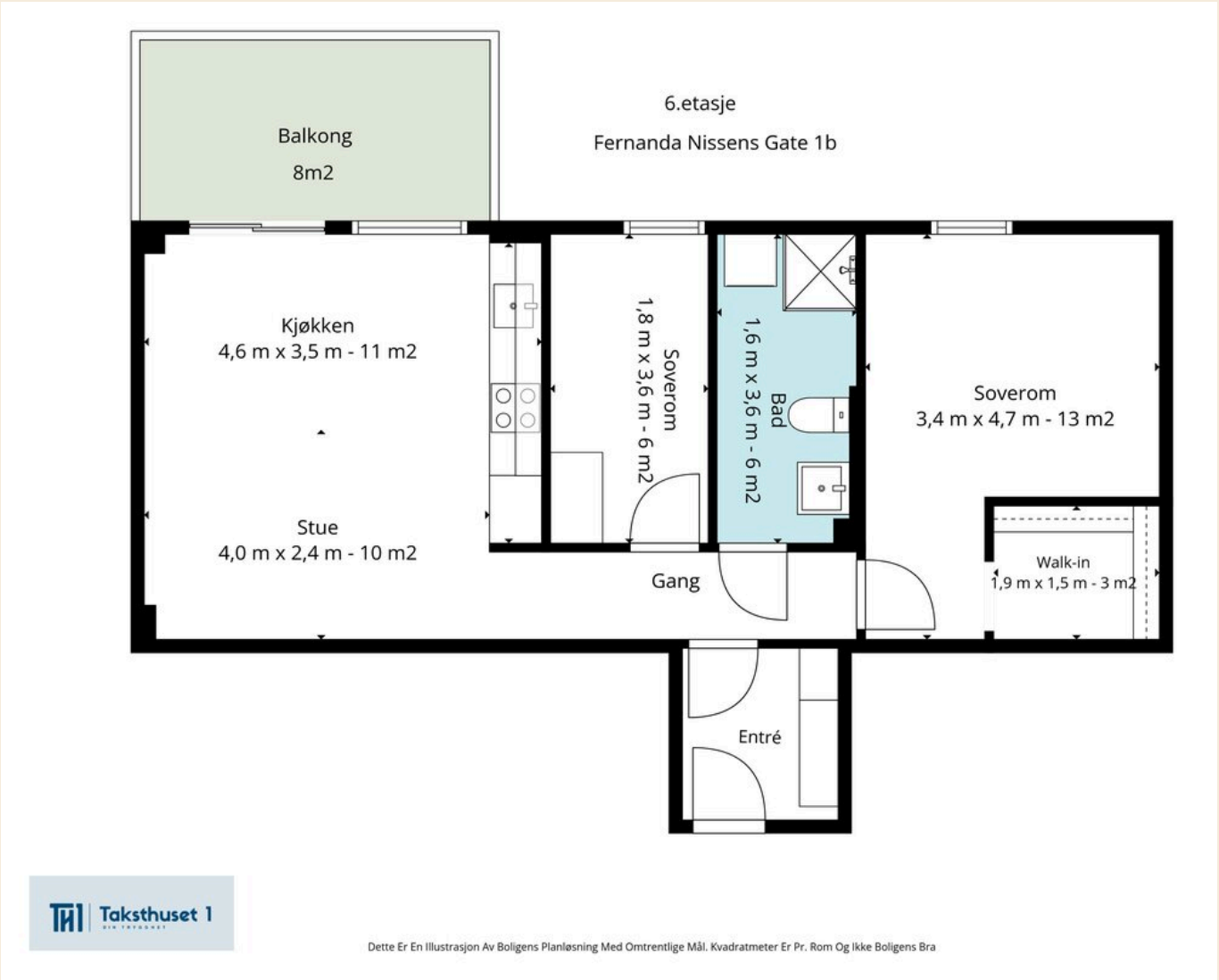
Kort fortalt

Christoffer Edstrøm Jacobsen fra Nordvik har gleden av å presentere denne flotte 3-roms utsiktsleiligheten fra 2013. Boligen har en god plassering i byggets 6.etg med en svært ettertraktet beliggenhet på Nydalen, mot Bjølsen og Akserelven. Her får du en usjenert utsikt mot sør-vest med fantastiske solforhold og et pent utsyn mot flotte grøntområder. Dette er en bolig med kvaliteter som sjeldent selges på det åpne marked. Planløsningen er godt utnyttet og boligen oppleves velholdt. De store vindusflatene bidrar til flotte innvendige lysforhold.

- Garasjeplass med EL-billader med god internbeliggenhet og kort vei til heisen
- Lave felleskostander - TV, varmtvann og fyring inkl.
- Veldrevet, familievennlig og populært sameie
- Skjermet, rolig og bilfri beliggenhet
- Heis

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm









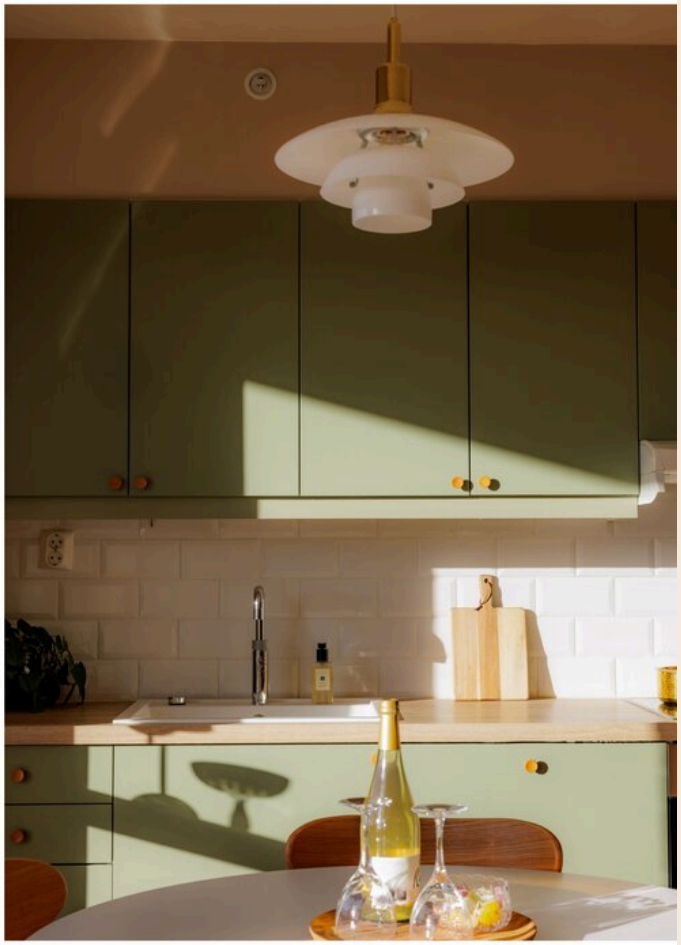



































81
82

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0199/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 1B, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 112, snr 49 / Gnr 77, bnr 112, snr 117 (ideell andel 1/81) i Oslo kommune

Selger
Kristin Rydstrøm

Kjøpesum og omkostninger
6 995 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 870,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 960,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 960,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 170 960,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 183 960,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré, gang, 2 soverom, walk-in closet
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler. Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 58,4m2.
Takhøyde i stue ble målt til 2,50m.
Takhøyde på bad målt til 2,21m

Balkong ble målt til 7,7m2.
Bod i kjeller er merket med 14, og ble målt til 4,6m2.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser.
- Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Kjøkken- Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Parkering
- Det medfølger en garasjeplass merket med nr. 81 EL-billader

Sameiet disponerer to gjesteparkeringsplasser.

Parkeringsplassene kan kun selges og leies ut internt i Fernandas Hage sameie. Det er fritt utlån / leie av plasser kortere enn 1 måned. Leie utover 1 måned skal meldes inn til styret. Beboerne i sameiet har fortrinnsrett på leie over 1 måned. Mer info om utleie og salg av garasjeplassene er regulert i vedtektene.

Garasjeplassen ligger i et realsameiet og eier har tinglys eierbrøk tilsvarende en plass. Fordelingen av plasser er vedtektsfestet.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
2017: Satte inn ny benkeplate, satte opp fliser over kjøkkenbenken og installerte Quooker på kjøkken
2017: Innredet walk-in-closet (Elfa)
2022: Fikk kjøkkenfrontene malt av malermester
2026: Nytt gulvplater på balkongen
2017-2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele garasjen ble renovert i 2023. Jeg har nedbetalt gjelden det førte med seg.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler i regi av sameiet desember 2024.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2015

- 25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger / ?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Nabotomt er ment til å bli benyttet som barnehage, men det foreligger ingen konkrete byggeplaner.

Bygningssakkyndig
Taksthuset 1 AS

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

Leilighet i 6. etasje fra 2013. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.
Kjeller bod er oppført med stålnetting og låsbar nettingdør. Boden ble målt til ca. 5m2.

Generelt oppført i betong konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felles konstruksjoner og fellesareal.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Stekeovn, platetopp, integrert kjøleskap/frys,oppvaskmaskin.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stringmøbler/hyller
- Alle lamper/lysekroner, med unntak av taklampe på kontor, yttergang og spotter i stuen
- Speil i walk-in-closet
- Knaggrekke i entré / gang

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
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. Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Felles vannbåren varme via radiatorer
- Elektriske varmekabler i gulv på bad

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3345 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 285,- pr. mnd.
Inkluderer: - Felleskostnad brøk kr. 2 613,60
- Felleskostnad likt for alle kr. 232,-
- Internett kr. 230,-
- Kabel-TV kr. 209,-
- Drift

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felles kostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Fernandas Hage Sameie , orgnr. 911982552

Om sameiet
Fernandas Hage Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911982552, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Fernanda Nissens Gate 1 A, B, C, D. Gårds- og bruksnummer: 77/112. Sameiet består av 116 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets dialog mellom styret og beboere foregår gjennom Vibbo: styret@fernandashage.no.

I sameiet er det installert videoovervåking i inngangspartier, garasjekjeller, bodområder og sykkelbod. Det er også felles innendørs sykkelbod/smørerom med god plass til sykler og smøring av ski om vinteren.

Det er installert elektroniske nøkkelbrikker på inngangsdører og dører i fellesområdene. Det er installert infrastruktur for elbillading, slik at alle garasjeplassene kan ha elbillader.

Vedlikehold:
Frem til 2030 er det forventet at det må gjøres vesentlige utbedringer eller utskiftinger på;
- Male vinduer på utsiden, vaske fasade, og kontrollere/utbedre blikk på fasade
- Vask av ventilasjon innvendig, og spyling av avløpsrør og drensrør
- Skifte utelys og lys i fellesarealer
- Utbedringer på styring av lys og varme
- Pusse opp postkassene
- Skifte avfallsbeholderne

Vedlikeholdsplanen viser at det er behov for vedlikehold utover normal drift for ca. NOK 400 000 årlig de to nærmeste årene. Etter at sameiet er 20-25 år må det forventes at kostnadene øker ytterligere.

Informasjon fra styret:
Sameiet har ikke planlagt låneopptak, økning av felleskostnader eller vedlikeholdsprosjekter utover de vi gjennomfører ihht. eksisterende vedlikeholdsplan. Ingen av disse forventes å påvirke felleskostnadene. Vesentlige endringer i offentlige avgifter eller støtteordninger vil kunne føre til økte felleskostnader. Her kan kostnadene for vann og avløp samt endringer i strømstøtte/Norgespris kunne medføre økninger sameiet ikke har kontroll over.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208120301
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo: 3 708 983,40
Innfrielsesdato: 30.06.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Sameiet har ikke sikringsordning.

Sameiet har fellesgjeld, men gjelden er innfridd for denne seksjonen.

Fellesformue
Kr 29 912,- pr. 07.10.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 868 460,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 617 860,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Det er kun tillatt med bruk av gassgrill eller elektrisk grill dersom det skal brukes grill. Kullgrill er ikke tillatt. Det er forbudt å bygge eller oppbevare gjenstander på balkongene og takterrassene som er høyere enn 140 cm (unntatt parasoll), uten at styret godkjenner det på forhånd Jf. §3 i husordensreglene.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Jf. §6 i vedtektene.

Seksjonseier plikter å påse at ringeklokken og postkassen er korrekt merket med navn på beboere i seksjonen. Jf. §6 i husordensreglene.

Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Fernandas Hage sameie ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Sameiet Fernandas Hage eller til Sandakerveien 112 AS. Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til beboere i Fernandas Hage sameie. Jf. §7 i vedtektene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt med mindre det er til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr skal være merket med eiers telefonnummer. Det er ikke tillatt å lufte hundene på sameiets fellesareal. Jf. §20 i husordensreglene.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1493692

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 013 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei og inn på privateiendom.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Buss: Kristoffer Aamots bro, linje 37 og 51, gangavstand på 4 min.
T-bane: Nydalen, linje 4 og 5, gangavstand på 8 min.
Trikk: Grefsenveien, linje 11, 12 og 18, gangavstand på 11 min.
Tog: Nydalen stasjon, linje RE30 og R31, gangavstand på 16 min.

Skoler og barnehager
Fernanda FUS barnehage, gangavstand på 3 min.
Mor Gohjertas barnehage, gangavstand på 3 min.
Lillohøyden FUS barnehage, gangavstand på 4 min.
Boligen sogner til Fernanda Nissen skole, med en gangavstand på 6 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Bentsebrua skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.03.2019.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-4484. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Pågående plan- og byggesaker i området:
- 999/1 og 77/412 ved Akerselva - oppføring av varmeveksler. Saksnummer: 202610920. Siste dok. 28.09.2026

- Fernanda Nissens gate - opparbeidelse av felles avkjørsel. Saksnummer: 202508053

- Plan- og bygningsetaten har nylig avslått et søknad om at det skal bygges studentboliger på en ubebygd eiendom langs Kristoffer Aamots gate. Plan- og bygningsetaten stopper planinitiativet fordi de mener at eiendommen kun bør benyttes til barnehage for at barnehagen skal få tilstrekkelig kvalitet for å kunne dekke det fremtidige barnehagebehovet i området. Saksnummer 2026/06764-9 hos PBE.

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

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

301/77/112/49:
16.10.1937 - Dokumentnr: 11239 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1938 - Dokumentnr: 3232 - Bestemmelse om bebyggelse
ANG SKUR
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1938 - Dokumentnr: 7361 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1938 - Dokumentnr: 13276 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1939 - Dokumentnr: 10776 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1955 - Dokumentnr: 14569 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2013 - Dokumentnr: 103829 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kristoffer Aamots gate godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2015 - Dokumentnr: 429650 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:412
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Olso kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

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

09.12.2022 - Dokumentnr: 1401716 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:49
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om oppstillingsplass for tømming av renovasjonscontainere
Bestemmelse om oppstillingsplass for brannutrykningskjøretøy
Bestemmelse om inn- og utkjøring til oppstillingsplassene
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2013 - Dokumentnr: 190233 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 58/7230

23.05.2014 - Dokumentnr: 416160 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:49
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra eiere av begge eiendommene
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2014 - Dokumentnr: 560846 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:49
Kan ikke slettes uten samtykke fra begge hovedeiendommene
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2015 - Dokumentnr: 429650 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:412
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Olso kommune

30.08.2016 - Dokumentnr: 779870 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:49
Bestemmelse om drift- og vedlikeholdskostnader
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 457,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke (Finn.no og Nordvikbolig.no) kr. 17 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 133 357,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. oktober 2026

Ansvarlig megler
Christoffer Edstrøm Jacobsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46909717

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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

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

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

Tilstandsrapport

Leilighet - H0603

Fernanda Nissens gate 1 B, 0484 OSLO OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 112, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²

Taksthuset 1

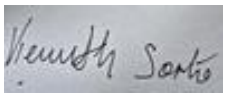
Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 18.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1221 **Eiendomsverdi ref nr:** YF9424

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie **Vår ref:** Eirik Kalheim

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



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie
Uavhengig Takstingeniør
ks@th1.no
403 21 619

Medansvarlig



Kristoffer Ettestad
Intern Takstingeniør
ke@th1.no
413 48 216

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 6. etasje fra 2013.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Kjeller bod er oppført med stålnetting og låsbar nettingdør.
Boden ble målt til ca. 5m2.

Generelt oppført i betong konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Leilighet - H0603 - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 3-lags glass.
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er i treverk med 3-lags glass.
Det er balkong.
Balkongen er utkraget med støpt betongplate.
Balkongen er målt til ca. 8m2.
Rekkverkshøyde målt til 90cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett.
Vegger og himling har malte glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Ved enkel nivellering av gangen og stue måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Midlertidig brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall under 1:100 målt fra terskel mot sluk.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, og nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon med tilluft fra dør.
Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin med stålstendere og bunnsvill av stål. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Konstruksjonens oppbygning, sammenholdt med tilgjengelig dokumentasjon og observasjoner ved befaring, tilsier at hulltaking ikke forventes å tilføre vesentlig ytterligere informasjon om våtrommets tilstand.
Det ble ikke registrert symptomer på fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner, og overflatesøk med fuktindikerende måleutstyr ga ingen utslag som indikerer unormale fuktforhold. Videre ble det ikke avdekket avvik ved vegg- eller gulvoverflatene. Fallforhold på gulv samt høydeforskjell mellom topp membransjikt ved døråpning og sluk er kontrollert og vurdert å tilfredsstille tekniske krav. På bakgrunn av konstruksjonstype, foreliggende dokumentasjon, registrerte forhold ved befaringen og resultatene fra utførte undersøkelser er det etter en samlet faglig vurdering ansett at hulltaking i dette tilfellet er unødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er balansert ventilasjon.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
Det er montert egen vannkoker til kjøkkenkranen.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble opplyst å være installert i 2013.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Leiligheten er utstyrt med røykvarsler, håndslukker og sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

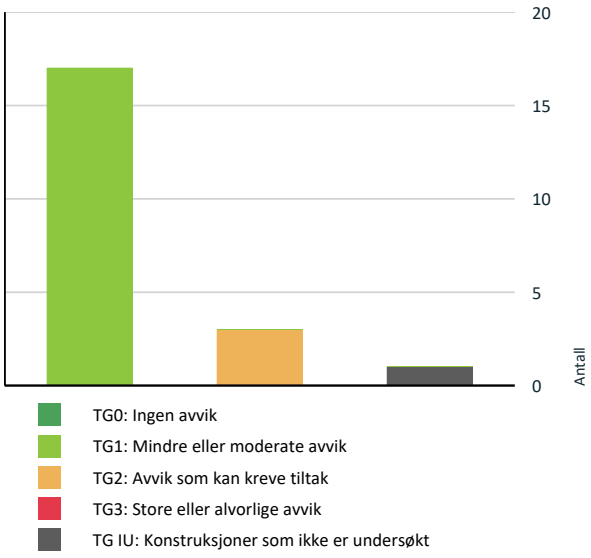
Leilighet - H0603

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er presentert og gjennomgått. Det registreres avvik fra disse, ettersom entreen ikke er med på de originale byggetegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet - H0603

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET - H0603

Byggeår
2013

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er i treverk med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong.
Balkongen er utkraget med støpt betongplate.
Balkongen er målt til ca. 8m2.
Rekkverkshøyde målt til 90cm.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Ved enkel nivellering av gangen og stue måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.





Tilstandsrapport

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Midlertidig brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Fliser med sprekker bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.
Sprekker i fliser kan føre til at vann trenger inn bak flisene, noe som kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall under 1:100 målt fra terskel mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, og nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33mm.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med tilluft fra dør.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin med stålstendere og bunnsvill av stål. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Konstruksjonens oppbygning, sammenholdt med tilgjengelig dokumentasjon og observasjoner ved befaring, tilsier at hulltaking ikke forventes å tilføre vesentlig ytterligere informasjon om våtrommets tilstand. Det ble ikke registrert symptomer på fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner, og overflatesøk med fuktindikerende måleutstyr ga ingen utslag som indikerer unormale fuktforhold. Videre ble det ikke avdekket avvik ved vegg- eller gulvoverflatene. Fallforhold på gulv samt høydeforskjell mellom topp membransjikt ved døråpning og sluk er kontrollert og vurdert å tilfredsstille tekniske krav. På bakgrunn av konstruksjonstype, foreliggende dokumentasjon, registrerte forhold ved befaringen og resultatene fra utførte undersøkelser er det etter en samlet faglig vurdering ansett at hulltaking i dette tilfellet er unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Det er utført indikasjonsmålinger av fukt på tilgjengelige og relevante overflater. Målingene viste verdier innenfor det som normalt anses som tørre og normale forhold på befaringsdagen. Resultatene er basert på en ikke-destruktiv indikasjonsmåling og gir kun en indikasjon på eventuell tilstedeværelse av forhøyet fukt. Målingene kan ikke sammenlignes med direkte fuktmålinger utført med trepigg i trevirke, og gir heller ikke samme grad av sikkerhet for vurdering av konstruksjonens faktiske fukttilstand. Fravær av utslag ved indikasjonsmåling er derfor ikke en garanti for at skjulte fuktforhold ikke kan forekomme.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert egen vannkoker til kjøkkenkranen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble opplyst å være installert i 2013.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler, håndslukker og sprinkleranlegg.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

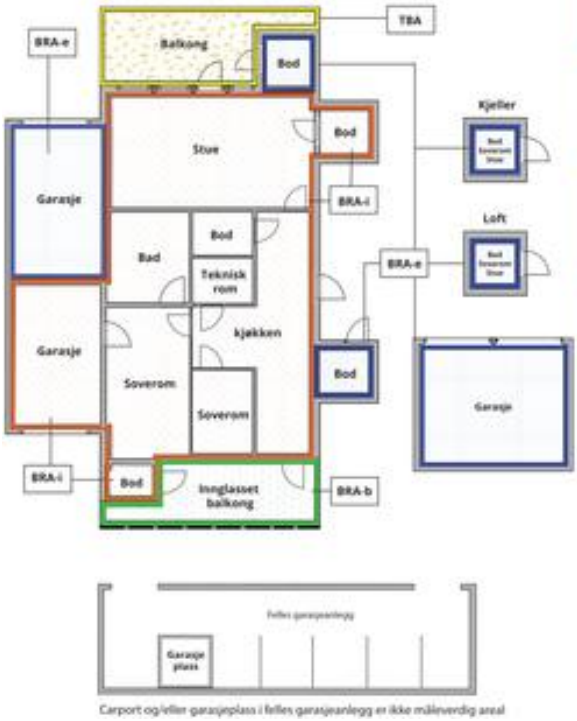
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet - H0603

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	58			58	8
Kjeller		5		5	
SUM	**58**	**5**			**8**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré, gang, soverom, soverom 2, walk-in closet		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 58,4m2.
Takhøyde i stue ble målt til 2,50m.
Takhøyde på bad målt til 2,21m.

Balkong ble målt til 7,7m2.

Bod i kjeller er merket med 14, og ble målt til 4,6m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Godkjente byggetegninger er presentert og gjennomgått. Det registreres avvik fra disse, ettersom entreen ikke er med på de originale byggetegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det har vært en elektriker som har sjekket stikkontakt på balkong og utbedret en koblingsfeil i stuen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør
	Kristin Rydstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	112		49	6013 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Fernanda Nissens gate 1 B

Hjemmelshaver

Rydstrøm Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i et boligområde på Lillohøyden / Nydalen.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I nærheten er det et godt servicetilbud, butikker, Storo Storsenter, treningssentre, spisesteder mm.
Det er kort vei til Akerselva og flere fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Leiligheten varmes opp med radiatorer i stue/soverom og elektriske varmekabler på bad.

Opplysninger gitt av eier

Malt alle overflater samt kjøkkenet. Flislagt kjøkkenveggen. Nye fliser på balkongen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.10.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	19.10.2026		Fremvist		Nei
Statens Kartverk	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristin Rydstrøm	9578-5990-4-3303628	2026-10-11 19:52:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. okt. 2026

Oppdragsnummer
23-0199/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 1B, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Kristin Rydstrøm

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele garasjen ble renovert i 2023. Jeg har nedbetalt gjelden det førte med seg.

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

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler i regi av sameiet desember 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2015

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nabotomt er ment til å bli benyttet som barnehage, men det foreligger ingen konkrete byggeplaner.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0199/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristin Rydstrøm	**2026-10-11**

Identifikasjon

Kristin Rydstrøm

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

Fernanda Nissens gate 1B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	10 min 0.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min 3.1 km

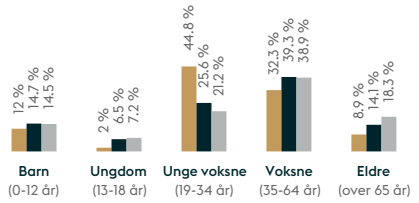
Offentlig transport

Kristoffer Aamots bro	Linje 37, 51	4 min 0.3 km
Nydalen	Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	11 min 0.8 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

Barnehager

Fernanda FUS barnehage (1-2 år...	53 barn	3 min 0.2 km
Mor Gohjertas barnehage (1-5 å...	96 barn	3 min 0.3 km
Lillohøyden FUS barnehage (2-6...	61 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	9 min
Bakkehaugen	13 min
Fitnesspoint Nydalen	5 min
SATS Nydalen	6 min

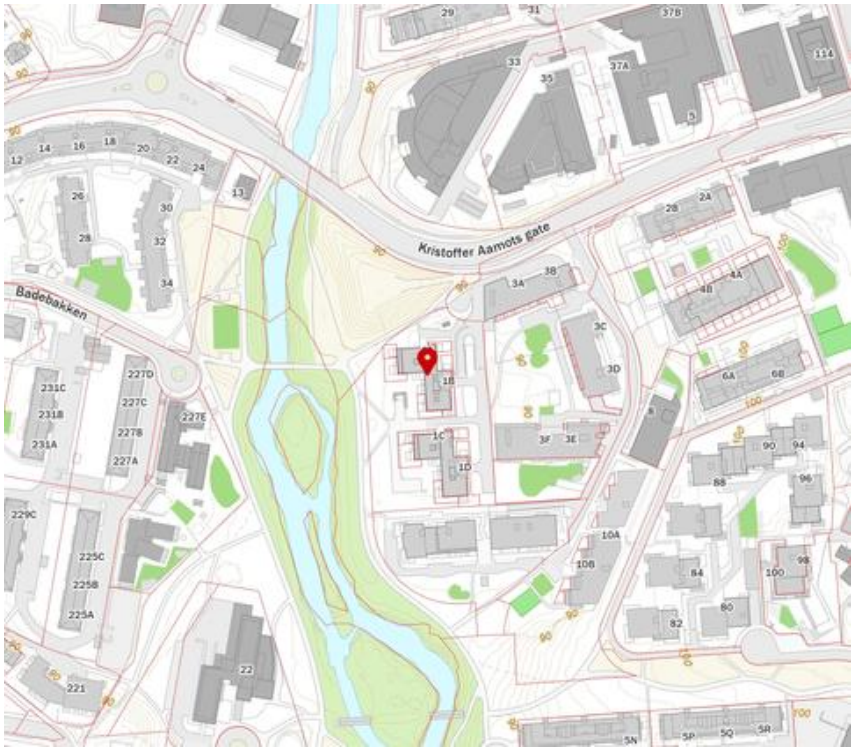
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



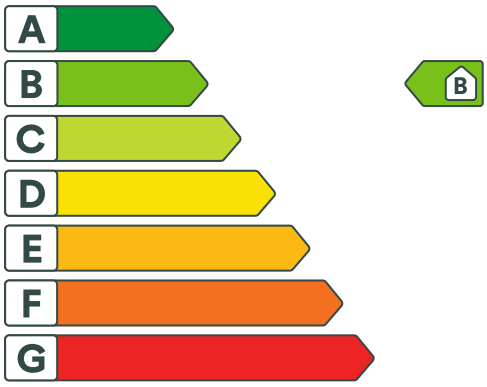
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Fernanda Nissens gate 1B, 0484 OSLO**	
Dato for energimerking **17.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370701**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300155373**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **112**
Seksjonsnummer **49**	Bruksenhetsnummer **H0603**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **96,55**

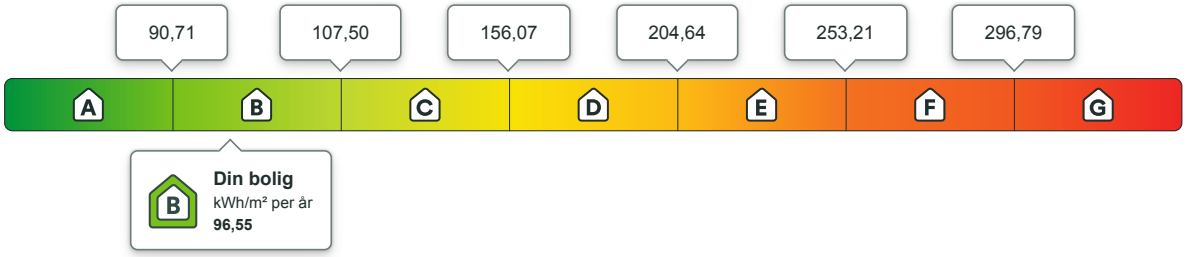
Fernanda Nissens gate 1B, 0484 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 312,08	**96,55**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Fernanda Nissens gate 1B, 0484 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Fernanda Nissens gate 1B, 0484 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 10: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Bettina Løvås Fredriksen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: b.fredriksen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0199/26 . Vår ref.: 2928-1-049 Dato: 07.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fernandas Hage Sameie
Organisasjonsnr:	911982552
Seksjonseier:	Rydstrøm, Kristin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	049
Adresse:	Fernanda Nissens Gate 1 B, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	77
Bnr.	112

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1493692.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linje «Felleskostnader brøk» er satt ned med 10% fra den 01.07.2025.
Styret kan kontaktes på styret@fernandashage.no 81 garasjeplasser i næringsseksjon 117 som er garasjeanlegget. Tinglyses med Gnr 77, bnr 112 , snr 117. Ideell 1/81. Tinglyses på person. Se § 7.2 i sameiets vedtekter vedrørende disposisjonsrett over garasjeplassene. Nærmere om disposisjonsrett over P-plassene: 1. Salg og annet eierskifte P-plasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Fernandas Hage sameie: P-plassene kan ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjoner i Fernandas Hage sameie. I alle tilfeller må andelen av garasjelånet nedbetales før eventuelle salg. b) P-plasser som eies av eksterne eiere Ved eventuelt fremtidig internt salg av de to p-plassene som eies av eksterne, må andelen av garasjelån nedbetales på de to plassene før eventuelle salg. Ved salg tilkommer et administrasjonsgebyr iht vår prisliste. Felleskostnader tilknyttet garasje kommer i tillegg. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen tlf. 22 99 18 52 ev. pr. e-post: regine.eriksen@obos.no Se også innkalling og protokoll fra 2024 årsmøtet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208120301
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	3 708 983,40
Innfrielsesdato:	30.06.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 284,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820812030; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820812030; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnad likt	232,00	
Internett	230,00	
Felleskostnad brøk	2 613,60	
Kabel-tv	209,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 079,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	29 912,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208120301
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jan Gunnar Brandvold, e-post: styret@fernandashage.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
for
Fernandas Hage sameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
vedtatt av hjemmelshaver til samtlige seksjoner Sandakerveien 112 AS ekstraordinært årsmøte 11.3.2013,
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31,
Ny bestemmelse § 21, vedtatt på ekstraordinært årsmøte 17.06.2013
Ny bestemmelse § 22 vedtatt på ordinært årsmøte 21.03.2017
Ny bestemmelse § 23 og §4-2 tredje og fjerde ledd vedtatt på ordinært årsmøte 10.04.2019
Ny bestemmelse § 3 tredje ledd, § 4-4 og § 11 andre ledd vedtatt på ordinært årsmøte 10. mai 2021. Ny bestemmelse § 7 23, vedtatt på ekstraordinært ordinært årsmøte 25. oktober 2023.
Ny bestemmelse § 4.3, tredje ledd og § 4.4, første ledd vedtatt på ordinært årsmøte 08. mai 2025.

§1
Eiendommen - formål
Fernandas Hage sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 77, bnr. 112 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).
Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «seksjonene») som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 6.3.2013 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§2
Organisering av sameiet
Sameiet består av 116 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «bolig») og 1 næringsseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, mark- og takterrasser og evt. tilleggsareal i grunn. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.
De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.
Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§3
Rettslig råderett
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.
Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner:
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2 ledd om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 4
Rett til bruk
4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 andre ledd.

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for ladbare biler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Sameiet har etablert infrastruktur for lading av ladbare biler, med lastbalansering for å ha tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplassene. Lader for elbil må derfor bestilles via styret, slik at lader og infrastrukturen fungerer sammen. Laderen eies av den enkelte, men periodisk vedlikehold, utbedring av feil og ettersyn foretas av sameiet. Kostnader i forbindelse med drift, vedlikehold og strømforbruk faktureres eier. Det er ikke tillatt å lade ladbare biler andre steder enn på godkjente ladestasjoner.

4.3 Midlertidig enerett til bruk
Iht. eierseksjonsloven § 25 femte ledd har seksjoner på bakkeplan eksklusiv bruksrett til uteareal tilliggende seksjonen som vist på vedlegg 2. Arealet vil av utbygger bli søkt (re)seksjonert som tilleggsareal grunn til aktuelle seksjoner. Sameierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering av sameiet i denne forbindelse.
Seksjon 55, 56, 57 og 58 har eksklusiv bruksrett til gang- og trappeareal mellom 7. og 8. etg. i oppgang B, samt gangareal på tak.
Seksjon 113, 114, 115 og 116 har eksklusiv bruksrett til gang- og trappeareal mellom 7. og 8. etg. i oppgang D. Trappeløp mellom 7. og 8 etg. er fysisk avstengt for andre enn styret og nevnte seksjoner. Seksjon 113, 114 og 116 har eksklusiv bruksrett til gangareal på tak.

4.4 Korttidsutleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2 ledd om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 5
Ordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves

styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.
Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§7
Felleskostnader
7.1 Generelt
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.
Kostnader til styrehonorar, revisjon, forretningsførsel og andre administrasjonskostnader skal fordeles med lik andel pr seksjon.
Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom sameiet vedtar å installere individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

7. 2 Særskilt fordeling av kostnader mellom næringsseksjon snr. 117 og sameiets gjesteparkeringsplasser i fellesareal
Det er 83 parkeringsplasser i garasjeanlegget som er organisert i egen næringsseksjon snr. 117. Sameiet har 2 gjesteparkeringsplasser i fellesareal til garasjeanlegg. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal. For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon snr. 117 og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.
Næringsseksjon snr. 117 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet. Sameiet skal dekke tilsvarende for sin andel av gjesteparkeringsplasser tilknyttet parkeringsarealet.
Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan adskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.
Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.
Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoglass og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning
Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet.

Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.
Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 12
Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer. Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.
Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Årsmøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.
Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

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

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak
Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøken.
Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig

forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

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

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

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

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

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

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

§ 18
Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

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

§ 20
Generelle bestemmelser vedr. næringsseksjon snr. 117
For næringsseksjon snr. 117, Fernandas Hage Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne.
Styret i Fernandas Hage sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon snr 117, med mindre Fernandas Hage Garasjesameie velger sitt eget styre.

§ 21
Kameraovervåkning av fellesarealer
Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer og parkeringskjeller. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.
Styret forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 22
Midlertidig enerett

Eier av bod 103 har midlertidig enerett til et areal på 146 cm x 92 cm utenfor sin egen bod, og kan flytte døren 90 grader i forhold til opprinnelig plantegning.

§ 23

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Sameiet og forretningsfører, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med forretningsfører.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

Vedlegg 1: Seksjoneringsbegjæring

Vedlegg 2: Private hagearealer:



VEDLEGG:
GJELDER FOR EIERE I SEKSJON 117, GNR 77, BNR 112

VEDTEKTER/ SAMEIEAVTALE
FOR
FERNANDAS HAGE GARASJESAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 11.3.2013
Fastsatt av utbygger Sandakerveien 112 AS og opprinnelig hjemmelshaver Lorentzen Eiendom AS
Gnr.77, bnr. 112, snr. 117 i Oslo kommune
§ 7 er endret på ekstraordinært ordinært årsmøte 25. oktober 2023.

§ 1
Navn
Sameiets navn er Fernandas Hage Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen gnr. 77, bnr. 112, snr. 117, i Oslo som inneholder en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og bod(er) i Fernandas Hage sameie.
Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.
Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/81 del pr. parkeringsplass.

§ 3
Formål
Sameiets formål er å eie og forvalte parkeringsarealet til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser (og evt. boder) i parkeringskjelleren slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.
Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel
Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.
Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.
Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Fernandas Hage sameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.
Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan i vedlegg 1.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene
1. Salg og annet eierskifte
P-plasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Fernandas Hage sameie
Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Fernandas Hage sameie ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Fernandas Hage sameie.

b) P-plasser som eies av eksterne eiere
Eier som ikke eier leilighet i Fernandas Hage sameie kan fritt selge eller overføre sine eierandeler enkeltvis eller samlet. Ved eventuelt fremtidig salg av de to p-plassene som eies av ekstern til andre enn eiere av eierseksjon i Fernandas Hage sameie, må andelen av garasjelån nedbetales på de to plassene før eventuelle salg.

A. P-plasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Fernandas Hage sameie
Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til beboere i Fernandas Hage sameie.
Parkeringsplassene kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Fernandas Hage sameie etter følgende retningslinjer:

- ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til styret i Fernandas Hage sameie.
- Styret i Fernandas Hage sameie skal til enhver tid føre lister over dem som har meldt fra til styret med ønske om å leie hhv. leie ut parkeringsplass.
- Beboere i Fernandas Hage sameie som står på listen, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

B. P-plasser som tilhører Sandakerveien 112 AS
P-plasser som tilhører Sandakerveien 112 AS kan fritt leies eller lånes ut.

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm
Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Fernandas Hage sameie.

§ 8
Årsmøte
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.
Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.
Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet.

§ 9
Årsmøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.
Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:
- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
- samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet
- ved like,
- innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- endring av §§ 5 og 6, samt denne bestemmelse

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

§ 10
Styret
Årsmøtet kan fastsette at sameiet skal ha et styre. Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.
Styret i Fernandas Hage sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon snr. 117, med mindre Fernandas Hage Garasjesameie velger sitt eget styre.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.
Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

§ 12
Ordensregler
Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold
Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap
Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.
Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- eiendomsforsikring, jf.§ 19,
- kostnader til vedlikehold av sameiets eiendom
- andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- renhold av fellesarealer
- kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også § 7 i vedtektene for Fernandas Hage sameie.

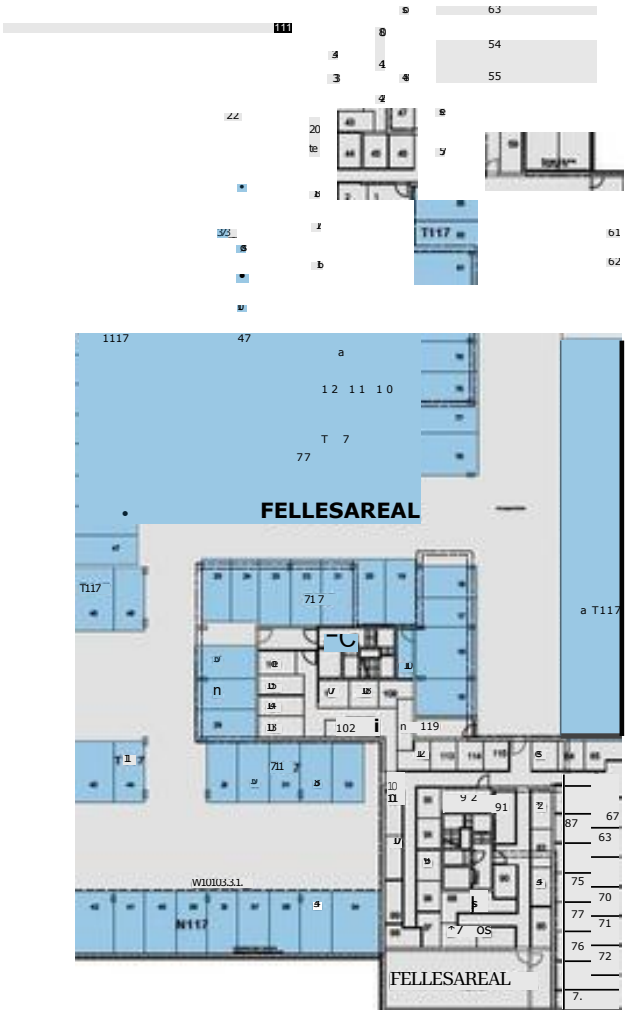
Fernandas Hage sameie kan gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (parkeringsseksjonen) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av Fernandas Hage Garasjesameie.
Fernandas Hage Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke
ivaretas

Fernandas Hage sameie eller Fernandas Hage Garasjesameie vedtar dette.
Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15
Ansvar utad
Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlige for forpliktelser som er gyldig
stiftet iht. kompetansebestemmelsene i vedtektene.
Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser og boder (UTARBEIDES AV SELGER; SANDAKERVEIEN 112 AS)

27.02.2013

FELLESAREAL ;I 39 52



P4705.11511Cn **FERNANDAS HAGE** ADRESSE: FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo Gnr. 77, Bnr. 112 TEGNING GJELDER: Cakcinncwinn Plan II	5,31·41 FUTI3F13112.4133/1• ~ i r TILTAKSHAVER firUnANKFRUFIFAI 119 AS	nAncavaw. **Blokk** **500855 950050** p **Arkitekter** 035C scrwnge ts 7 TEGNINGSnumFo: A_f19_11_C

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2928
FERNANDAS HAGE SAMEIE

Velkommen til årsmøte i FERNANDAS HAGE SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
20. mai 2026 kl. 18:00, Akerselva sykehjem.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FERNANDAS HAGE SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Sola Fischer er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2928 Årsregnskap 2025..pdf
2. 2928 Revisjonsberetning.pdf
3. Årsrapport 2025 og utvidet noter til årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Gunnar Brandvold

Valg av 1 styremedlem for to år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem for to år:

- Magnus Helland Gløtta

Valg av 1 styremedlem for ett år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem for ett år:

- Daria Olegovna Khoteeva

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ine Måreng
- Ingvill Kjuul

Valg av 1 valgkomite for ett år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite for ett år:

- Knut Staalesen

Valg av 1 valgkomite for to år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomite for to år:

- Siri Johanna Stray

FERNANDAS HAGE SAMEIE
ORG.NR. 911982552, KLIENTNR. 2928

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 575 291	5 770 442	5 796 060	5 368 150
Ladeinntekter elbil		0	0	100 000	100 000
Andre inntekter	3	10 988	15 484	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 586 279**	**5 785 926**	**5 896 060**	**5 468 150**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-19 035	-20 000	-28 200
Styrehonorar	5	-150 000	-135 000	-135 000	-200 000
Avskrivninger	13	0	-17 430	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 024	-10 493	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-162 040	-154 638	-163 000	-170 335
Konsulenthonorar		-3 060	-7 228	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 133 537	-932 190	-1 300 000	-890 000
Forsikringer		-262 346	-237 437	-278 000	-278 585
Kommunale avgifter	8	-923 077	-1 067 671	-1 216 000	-1 220 840
Kostnader sameie		-18 000	0	0	0
Energi/fyring	9	-1 070 376	-1 132 795	-1 400 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-619 488	-508 386	-628 000	-620 000
Andre driftskostnader	10	-291 997	-248 839	-386 000	-321 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 666 095**	**-4 471 140**	**-5 587 000**	**-4 690 290**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**920 184**	**1 314 786**	**309 060**	**777 860**
Innbetalt andel fellesgjeld		97 474	3 594 840	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 017 658**	**4 909 626**	**309 060**	**777 860**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	129 597	91 929	60 000	100 000
Finanskostnader	12	-278 795	-354 008	-289 000	-260 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-149 198**	**-262 078**	**-229 000**	**-160 000**
ÅRSRESULTAT		**868 460**	**4 647 547**	**80 060**	**617 860**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		868 460	4 647 547		

FERNANDAS HAGE SAMEIE
ORG.NR. 911982552, KLIENTNR. 2928

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 875	1 017
Forskuddsbetalte kostnader		2 526	2 920
Andre kortsiktige fordringer	14	4 427	2 012
Driftskonto OBOS-banken		661 614	1 149 219
Sparekonto OBOS-banken		3 211 484	836 873
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 249 115
SUM OMLØPSMIDLER		**3 881 926**	**3 241 157**
SUM EIENDELER		**3 881 927**	**3 241 158**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-372 110	-1 240 570
SUM EGENKAPITAL		**-372 110**	**-1 240 570**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 998 073	4 210 573
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 998 073**	**4 210 573**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 901	52 239
Leverandørgjeld		198 798	210 760
Påløpte renter		1 445	1 599
Annen kortsiktig gjeld	18	6 820	6 557
SUM KORTSIKTIG GJELD		**255 964**	**271 155**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 881 927**	**3 241 158**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2026
Styret i Fernandas Hage Sameie

Eirik Sola Fischer /s/ Daria Olegovna Khoteeva /s/ Jan Gunnar Brandvold /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad brøk	3 984 026
Felleskostnad likt	322 944
Garasje	263 412
Kabel-tv	290 928
Internett	320 160
Lånekostnad I	397 754
Regulering Lånekostnad I	-3 933
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 575 291**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeføring kreditert avsatt faktura, Kone	6 439
Nøkler	4 549
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 988**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 024
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 024**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-201 671
Drift/vedlikehold VVS	-166 611
Drift/vedlikehold elektro	-17 689
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-229 783
Drift/vedlikehold heisanlegg	-282 502
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 060
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-109 760
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 713
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 333
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-3 416
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 133 537**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-601 466
Renovasjonsgebyr	-321 611
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-923 077**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-287 864
Fjernvarme	-782 512

SUM ENERGI / FYRING		**-1 070 376**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 331
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 044
Diverse utstyr	-899
Annet driftsmateriale	-780
Lyspærer og sikringer	-25 334
Vaktmestertjenester	-45 375
Vakthold	-17 211
Renhold ved firmaer	-151 689
Andre driftskostnader	-22 675
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-3 433
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 068
Øreavrunding	45
Velferdskostnader	-503
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-291 997**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 059
Renter av sparekonto i OBOS-banken	125 496
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3
Andre renteinntekter	1 039
SUM FINANSINNTEKTER	**129 597**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-278 795
SUM FINANSKOSTNADER	**-278 795**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2020	87 150	
Avskrevet tidligere	-87 149	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 427
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 427**

NOTE 15

ANNEN EGENKAPITAL

Annen egenkapital	-4 064 424
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	3 594 840
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	97 474
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-372 110**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-7 850 000	
Låneøkning 2024	-189 863	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	234 450	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	115 026	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	3 594 840	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	97 474	
		-3 998 073
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 998 073**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-6 820
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 820**

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i FERNANDAS HAGE SAMEIE

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for FERNANDAS HAGE SAMEIE som viser et overskudd på kr 868 460. Årsregnskapet 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Ledelsensansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.04.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 28. april 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Olsen, Anna

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

28.04.2026 15:43:10

Signaturmetode

BankID (NO)

ÅRSRAPPORT FOR FERNANDAS HAGE SAMEIE FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Sola Fischer	Fernanda Nissens Gate 1 D
Styremedlem	Daria Khoteeva	Fernanda Nissens Gate 1 C
Styremedlem	Jan Gunnar Brandvold	Fernanda Nissens Gate 1 B
Varamedlem	Martha Monica Villegas Skålvoll	Fernanda Nissens Gate 1 B
Varamedlem	Magnus Duesund Helland	Fernanda Nissens Gate 1 A

Valgkomiteen

Jónina Margrét Arnórsdóttir	Fernanda Nissens Gate 1 A
Knut Staalesen	Fernanda Nissens Gate 1 D
Siri Johanna Stray	Fernanda Nissens Gate 1D

Styret består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Informasjon om boligselskapet og boforhold
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fernandas Hage Sameie
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet består av 117 seksjoner.

Fernandas Hage Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911 982 552, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune, Gårds- og bruksnummer: 77/112.

Fernandas Hage Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS er Regine Kjær Eriksen.
Oppdragsansvarlig er Hani Al Saidy (autorisert regnskapsfører).
Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt formelle møter med ca. en måneds mellomrom gjennom året, totalt 8 møter i perioden fra 21.05.2025 til 08.05.2026. Varamedlemmer har deltatt på møtene med forslags- og uttalerett. Mellom styremøtene har saker blitt håndtert fortløpende av styret gjennom egne arbeidsmøter, e-post, telefon og løpende personlig kontakt.

Ordinært fysisk årsmøte i Fernandas Hage Sameie ble avholdt den 8. mai 2025. I tillegg til ordinært årsmøte, ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte for garasjesameie den 23. mars 2025 om vedtektsendring slik at garasjeplasser skulle kunne selges til eksterne eiere som ikke ble vedtatt.

Informasjon om driften i siste styreperiode

Styret prøver så langt som mulig å følge anbefalinger i vedlikeholdsplanen. Det utføres årlige servicearbeider på heiser, elektriske anlegg, brannsikring, VVS, røykventilasjon, kontroll av bygningene inne og ute. Vedlikeholdskostnadene vil bli nærmere omtalt under presentasjonen av årsregnskapet og budsjett.

Planlagt vedlikehold i 2026

I 2026 er det i henhold til vedlikeholdsplanen planlagt enkelte målrettede vedlikeholdstiltak. Dette omfatter blant annet rengjøring av ventilasjonsventiler samt innvendig rengjøring av ventilasjonskanaler, i tråd med anbefalte intervaller for å sikre god luftkvalitet og teknisk drift. Videre er det lagt opp til diverse vedlikeholdstiltak knyttet til heisanlegg. Samlede kostnader for planlagt vedlikehold i 2026 er estimert til om lag 185 000 kroner ekskl. merverdiavgift.

Automatiske døråpnere i sykkelboden.

I november 2025 er det installert nye automatiske døråpnere på to dører i sameiets sykkelbod i tråd med vedtak av årsmøtet. Tiltaket er gjennomført for å gjøre adkomsten enklere og mer tilgjengelig for beboerne, blant annet ved inn- og utkjøring med sykkel, barnevogn eller annet utstyr. Arbeidet omfattet levering og montering av dørautomatikk samt nødvendig tilkobling og justering, og løsningene er satt i drift og fungerer etter hensikten.

Adgangskontroll.

I mars 2026 er det utført omfattende arbeid knyttet til drift, feilretting og videre tilpasning av sameiets adgangskontrollsystem (Salto). Arbeidet har blant annet omfattet teknisk gjennomgang, justeringer og bistand for å sikre stabil og sikker adgang til fellesdører. Tiltaket har bidratt til å opprettholde et velfungerende og trygt adgangssystem for beboerne.

Ekstra service heiser

I likhet med foregående år har sameiet også i 2025 hatt flere tekniske utfordringer knyttet til heisene. Det er gjennomført omfattende feilsøking og reparasjoner som følge av driftsstans, elektriske feil og svikt i nødstrøm og alarmsystemer. Defekte komponenter, herunder styreenhet, kontaktorer og UPS-enheter, er byttet eller reparert, og heisene er testet og satt tilbake i normal drift. Videre er heisalarmen oppgradert med ny løsning for toveiskommunikasjon via mobilnett (4G til 4G) på alle fire heiser, for å sikre stabil og pålitelig varsling ved nødsituasjoner. Samlet sett har tiltakene bidratt til økt driftssikkerhet og bedre trygghet for beboerne, samtidig som grunnleggende svakheter i anleggene er fulgt opp og utbedret.

Avfall

Kapasiteten på avfallsbrønnene ser ut til å være god i forhold til behovet. Dette er målt nøyaktig fra høsten 2024 til d.d. og målingene viser god kapasitet. Oslo kommune har hentet avfall regelmessig.

Det er ved enkelte anledninger hensatt større gjenstander, glass og blandet avfall utenfor søppelbrønnene. Dette skaper merarbeid, og bør være unødvendig. Hver vår er det mulig å kaste større ting i dugnadskontaineren. Ellers må det leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Lekkasje i oppgang C
Det har vært en lekkasje i trappen i oppgang C over lengre tid. Denne lekkasjen ble større i forbindelse med massivt regnvær i mai 2024. Konsekvensen av lekkasjen hadde vært relativt begrenset, men økte nå og det kom også vann inn i heissjakten. Etter en nøye gjennomgang ble det funnet lekkasje ved et av slukene på taket. Dette ble rettet av blikkenslager og virket helt tett. Dessverre har det kommet vann inn i oppgang C igjen og det vil bli iverksatt arbeid med blikkenslager og tømrer for å rette det.

Nettside/beboerportal
På linje med tidligere år benyttes beboerportalen Vibbo for å informere seksjonseiere og leietakere. Vibbo har mye nyttig informasjon og løpende nyheter. Informasjonsskriv blir ikke sendt ut, men informasjon blir lagt ut fortløpende på Vibbo. Viktige meldinger sendes også som epost eller sms, mindre viktige meldinger legges ut som nyheter uten at det sendes melding til andre enn de som har lagt inn varsel på app. Vibbo oppdateres etter hvert som vi ser behov for det. Den enkelte seksjonseier og leietaker vil finne informasjon om det meste på denne siden. Her vil vi spesielt påpeke at all dokumentasjon vedrørende Forvaltning, Drift og Vedlikehold er lagt ut. Fernandashage.no vil forbli en enkel nettside med kontaktopplysninger.
Skifte av eier gjøres automatisk på Vibbo. Alle utleiere skal registrere leietakerne på Vibbo. Dette er den registreringen av utleie som skal gjøres i henhold til vedtektene. Dette omfatter også korttidsutleie på under 30 dager som er på egen registeringsside.

Facebookgruppen “Fernandas Hage sameie” administreres av styret, men blir ikke benyttet av styret, siden gruppen når ikke ut til alle eiere og beboere. Vibbo er en bedre kanal for informasjon som treffer de som skal informeres. Sameiere og leietakere kan være medlem av denne gruppen for å informere/hjelpe hverandre.

HMS/internkontroll
OBOS har et HMS/internkontrollsystem, som vi har inkludert i inngått avtale om forretningsførsel. HMS og internkontroll følges opp med rutiner for kontroller ihht. til det som lovpålagt. Styret sender årlig ut informasjon om hva den enkelte skal kontrollere i sin leilighet, og styret går befaring på fellesarealer.

Etter kontrollen av felles systemet for brannalarm ble det sendt ut informasjon om egenkontroll for å sjekke brannberedskapen i alle seksjoner. Dette er den enkelte eier ansvar å påse at dette blir utført Det er også den enkelte eiers ansvar å ha fungerende røykdetektor i leiligheten.

Avvik på kontroller er fulgt opp og utbedres av de vi har serviceavtaler med.

Husorden og beboersaker
Generell orden i sameiet er bra. Det har vært et økende antall saker med søppel som ikke tas hånd om riktig. Det har vært noen få brudd på husordensreglene og det gjør at styret vil spesielt følge opp de seksjonene hvor det er korttidsutleie. Vi anbefaler ikke at eiere som leier ut tillater framleie eller korttidsutleie.

Det er alltid noe vi kan bli flinkere på, men inntrykket er at de aller fleste er hensynsfulle, tenker på naboene, og gjør sitt beste for at sameiet skal være en god plass å bo for alle.

Dugnad
I mai 2025 hadde vi en tradisjonell dugnad med godt frammøte. Det ble gjort en del jobb ute, blant annet feiing, raking av løv, fylle på jord, og rydding.

Postkasser
Styret har fått produsert nye postkasseskilt og gjennomført dugnad for å oppdatere skiltene der beboere møtte opp og kunne åpne sine postkasser. Oppmøtet var dessverre lavere enn ønskelig, og flere postkasser har derfor fortsatt gamle skilt. Vi vil legge opp til flere dugnader fremover, men er avhengige av at beboere møter opp til avtalt tid for å åpne postkassene. Dersom du ønsker endringer i navneskiltet, ber vi om at dette meldes til styret i Vibbo. Styret vil fjerne all merking på postkassene utenfor de 2 åpningene for navn og merking av "Ingen reklame" så snart som mulig.
Postkassene planlegges malt i løpet av våren 2026.

Porttelefonanlegget
Porttelefonene i alle oppganger er oppdatert i flere omganger. Ønske om endringer sendes til styret i Vibbo.

Internett og TV
Altibox leverer internett og TV, og dette har fungert tilnærmet uten problemer. Altibox skårer godt på kundeundersøkelser og styret har fått minimalt med klager fra beboere. Mot slutten av året planlegger styret å innhente tilbud fra flere leverandører, da dette er en vesentlig kostnad for sameiet og gjeldende kontrakt utløper i mars 2027.

Avtaler på drift og kontroll
Det er driftsavtaler på mange av de store og viktige installasjonene i bygget (heis, rør/sprinkel, ventilasjon, elektro, garasjeport etc.) hvor det utføres periodisk kontroll av tekniske anlegg. Som generell vaktmester benyttes Avantor, som sjekker sprinkel, lys, elbilladere, pumper, dører etc. I tillegg tilkalles de ved behov, og låser opp for, og setter i gang håndverkere, De har også utført noen reparasjoner og ryddeoppgaver selv, når dette er nødvendig. Avtalen er timebasert.

Vaktmester bruker fortsatt relativt få timer i måneden i FN1, siden sameiet har avtaler på drift av de store installasjonene. Vaktmesteravtalen er allikevel en god sikkerhet å ha, for å sikre at saker følges opp med rett kompetanse. Styret tar fortsatt selv hånd om mange befaringer, og bestiller og viser rundt håndverkere etc. når de har mulighet. Det må forventes at en i fremtiden bruker vaktmester mer aktivt for å følge opp vedlikehold og andre som gjør service på installasjoner. En kan ikke forvente at styret gjør dette arbeidet.

Vedlikeholdsplan
Byggene er tatt i bruk i 2013. Vi må i årene som kommer forvente utskifting og utbedring av enkeltkomponenter og teknisk anlegg, samt økt vedlikehold. Det ble derfor utarbeidet en vedlikeholdsplan i 2020, slik at vi kan spre vedlikeholdet over tid.

På enkelte installasjoner kan det også være vanskelig å få tak i reservedeler og kompetent servicepersonell. Dette kan medføre utskifting tidligere enn forutsatt. I andre tilfeller viser det seg at vi kan utsette vedlikeholdet.

Planen viser at det er behov for vedlikehold utover normal drift for ca. NOK 400 000 årlig de to nærmeste årene. Etter at sameiet er 20-25 år må det forventes at kostnadene øker ytterligere.

Frem til 2030 er det forventet at det må gjøres vesentlige utbedringer eller utskiftinger på;

- Male vinduer på utsiden, vaske fasade, og kontrollere/utbedre blikk på fasade
- Vask av ventilasjon innvendig, og spyling av avløpsrør og drensrør
- Skifte utelys og lys i fellesarealer og garasje
- Utbedringer på styring av lys og varme
- Pusse opp postkassene

Energiforbruk/kostnad
Sameiets fjernvarmeforbruk gikk ned i 2025 sammenlignet med 2024 (ca. 618 000 kWh i 2025 vs. ca. 690 000 kWh i 2024) og, som tilsvarer en reduksjon på om lag 10,5 %. Dette indikerer samlet sett lavere energibruk til oppvarming og varmt tappevann i 2025. Varmen til radiatorene med tilhørende pumper slås av i sommersesongen.

Strømforbruket i sameiets fellesanlegg var i 2025 noe lavere enn i 2024 (om lag 221 000 kWh i 2025, mot ca. 227 000 kWh i 2024) og tilsvarende en reduksjon på rundt 2–3 %. Utviklingen viser et stabilt og svakt fallende strømforbruk, og indikerer god kontroll på grunnforbruket i fellesarealene. Sameiet byttet strømleverandør i 2025 og fikk noe lavere pris samt en avtale uten oppsigelsestid.
Sameiet valgte Norgespris for både fjernvarme og strøm fra den startet 1.10.2025 og det vil gjelde ut 2026.

Som følge av dette ble kostnadene til elektrisitet og fjernvarme redusert med om lag 6 %. Den største delen av energiforbruket går til oppvarming og varmt tappevann i leilighetene, og det er derfor viktig at den enkelte følger opp eget forbruk. Med vedvarende høye energipriser er det også mer aktuelt å vurdere installasjon av individuelle målere i hver leilighet.

Elbilladere
Det er fortsatt problemer med enkelte ladere av gammel type. Disse er dessverre nå utenfor garanti/reklamasjon og den enkelte eier av ladeboks må derfor dekke kostnader knyttet til service/reparasjon selv.

Styret har sagt opp avtalen med bedriften som i 2022-2024 har utført montering av nye ladebokser og tilknytning av disse til Current (tidligere SmartCharge). Avtale med en annen bedrift er tegnet og de startet sin første installasjon i desember 2024 og erfaringene er foreløpig svært gode.
I 2025 hadde vi stadige nye problemer med ladere og styringssystemet for disse. Det ble startet et samarbeidsprosjekt hos Current og Zaptec for å rette opp rotårsaken til problemene. Det ble fullført i april 2026 og har så langt levert stabil drift og lading.

Garasjeporten/ut
Garasjeporten har gått uten problemer. Det er viktig at det gis beskjed til styret med en gang om den ikke fungerer. Det ble innført fast årlig kontroll av den for å sikre at den vedlikeholdes jevnlig og er i drift.

Det er fjernkontroller tilgjengelig for de som ønsker å kjøpe. Se informasjon på Vibbo.

Gjesteparkering og intern korttidsutleie av parkeringsplasser
Beboere i Fernandas Hage Sameie kan utstede en digital parkeringstillatelse når de får besøk. Man må logge inn på gjest.p-service.no for å registrere dette. Informasjon om hvordan dette gjøres ligger ute på Vibbo.

Styret har fått opprettet vår egen tjeneste for garasjeutleie. Dette er en enkel tjeneste hvor de legger til rette for at vi kan leie plasser oss imellom, og gjøre opp med vipps. Hver plass registrerer seg med én bruker på https://fernandashage.garasjeplasser.no/ for utleie. Alle som ønsker kan registrere seg uten plass for leie. Foreløpige satser er satt til 15,- timen og 125,- døgnet. Dette kan vi justere etter en tid når vi får prøvd ut bruken litt.

Oversikt garasje
Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i garasjesameiet hvor det blant annet ble diskutert forslag om å åpne for salg av garasjeplasser til eksterne (eiere som ikke er tilknyttet sameiet). Forslaget ble ikke vedtatt. Det innebærer at garasjeplass fortsatt skal følge leiligheten, eller eventuelt kan selges/overdras til andre leilighetseiere i sameiet (ikke til eksterne). Ved eierskifte og eventuelt internt salg/overdragelse skal dette meldes til både styret og OBOS, og eierskiftet må tinglyses. Dersom garasjeplass leies ut til leietakere som ikke bor i sameiet, ber vi om at dette meldes til styret, slik at det kan bestilles Salto-brikke eller fjernkontroll med adgang kun til garasjen.

Vask av garasje
I mai 2025 ble det gjennomført vask av garasjen. Sameiet har også kjøpt inn en ny, manuell feiemaskin som beboerne kan benytte når underlaget er tørt. Svabere er tilgjengelige for å lede vann bort ved behov. Av hensyn til avrenning er det i praksis kun ved rennen ved garasjeporten at vannet kan svabres slik at det blir fjernet.

Sykkelboden
Før sommeren 2025 ble det gjennomført merking og fjerning av sykler som ikke var i bruk. Dette bidro til bedre plass og mer oversikt i sykkelboden. Styret oppfordrer samtidig beboere til å rydde bort sykler som ikke benyttes, og oppbevare disse i egen bod eller annet egnet sted, slik at sykkelboden forbeholdes sykler i aktiv bruk.

Veilag Fernanda Nissens gate
Veilaget er etablert, og styre er valgt. Det er inngått avtale med parkeringsselskap for å motvirke et økende problem med feilparkering i gaten. Videre planlegges det oppsetting av ett eller flere skilt ved innkjøringen til Fernanda Nissens gate, med oversiktskart over bygningene i gaten.

Veilag med Fernanda Nissens gate 3
Vi har en avtale om felles drift av veien til garasjer og våre blokker med FN3. FN3 administrerer avtalen og viderefakturerer oss.

Det oppstår fortsatt problemer rundt Domino’s Pizza med framkommelighet samt fotgjengere som kommer fra turstien. Vi har en god dialog med FN3 om disse problemene som er felles for begge sameier.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik fra budsjett

Driftsinntektene for 2025 er 4 % lavere (ca 220 TNOK) enn budsjettert. Avviket skyldes planlagt reduksjon i innkrevde felleskostnader, vedtatt på ordinær generalforsamling i mai 2025. Andre driftsinntekter er på nivå med foregående år.

Driftskostnadene er 7 % lavere (ca 370 TNOK) enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi og fyring (ca 330 TNOK). Sammenlignet med regnskapstallene for 2024 er driftskostnadene samlet sett på om lag samme nivå (økning på 4 %, tilsvarende ca. 200 TNOK). Økningen skyldes høyere kostnader til drift og vedlikehold (ca 200TNOK) samt TV-anlegg/bredbånd (ca 110 TNOK). Kommunale avgifter er derimot redusert med ca. 14 % (ca. 145 TNOK), som følge av installasjon av nye vannmålere i desember 2024.

Finansinntektene består av renteinntekter på bankinnskudd og er økt med ca 40 TNOK sammenlignet med 2024, til tross for to rentekutt i 2025. Økningen skyldes flytting av oppsparte midler fra driftskonto til sparekonto i april 2025.

Finanskostnadene består av rentekostnader knyttet til lån opptatt i forbindelse med arbeidet i garasjen i 2023. Nominell rente på lånet er 6,95 %. Rentekostnadene i 2025 er 75 TNOK lavere enn i 2024, som følge av at en vesentlig del av lånet ble nedbetalt gjennom ordinære og ekstraordinære avdrag i februar og august 2024. Per 31.12.2025 utgjør lånesaldoen 4,0 MNOK (mot 4,2 MNOK per 31.12.2024).

Ordinært driftsresultat for 2025 er NOK 920 184 (NOK 1 314 786 for 2024), og årsresultatet utgjør NOK 868 460 (NOK 4 647 547 for 2024). Sameiet har fortsatt negativ egenkapital i balansen, som følge av omfattende kostnader knyttet til rehabilitering av garasjen i 2023.

Resultat

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen som differansen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld, og gir uttrykk for sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2025 var NOK 3 625 962 (NOK 2 970 002 per 31.12.2024).

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn at vanngebyret økes med 23,5 % og renovasjonsgebyret økes med 6 %.

Energikostnader
Energikostnadene i 2025 er redusert med 9 % sammenlignet med 2024, som følge av redusert forbruk. For 2026 er budsjettet basert på forbruk tilsvarende 2025, med Norgespris for å begrense prisrisiko.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fernandas Hage Sameie. Faktura for forsikring er mottatt i januar 2026 og faktisk økning fra 2025 er 2,4 %. Faktisk beløp er lagt inn i budsjettet.

Drift og vedlikehold
Styret har gjennomgått vedlikeholdsplan og har planlagt følgende utbedringer i 2026 utøver ordinær vedlikehold:

- Rengjøring av ventilasjonsventiler og ventilasjonskanaler, NOK 120 000
- Skifte heiswirer, NOK 65 000

TV og bredbånd
For 2026 er det lagt til grunn samme kostnadsnivå for TV og bredbånd som i 2025.

Lån
Fernandas Hage Sameie har et lån i OBOS Banken opptatt i forbindelse med renovasjon i garasjen. Styret har ikke fått noe indikasjon på at flere garasjeere vil nedbetale lånet og derfor rentekostnaden på lånet er beregnet ut ifra bankens avdragsplan.

Felleskostnader
Ved utarbeidelsen av budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte forhold, samt forventede prisendringer på varer og tjenester sameiet benytter. Dette danner grunnlaget for den foreløpige fastsettelsen av felleskostnader for 2026. Sameiet har per i dag en bankbeholdning på over 3,2 MNOK, som i praksis fungerer som et reservefond. Beholdningen vurderes som tilstrekkelig sett i lys av bygningenes tilstand og planlagt vedlikehold. I det fremlagte budsjettet er felleskostnadene uendret, noe som innebærer en ytterligere styrking av reservene med om lag 620 TNOK. Styret foreslår derfor å videreføre felleskostnadene på samme nivå som i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FERNANDAS HAGE SAMEIE
ORG.NR. 911982552, KLIENTNR. 2928

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 575 291	5 770 442	5 796 060	5 368 150
Ladeinntekter elbil		0	0	100 000	100 000
Andre inntekter	3	10 988	15 484	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 586 279**	**5 785 926**	**5 896 060**	**5 468 150**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-19 035	-20 000	-28 200
Styrehonorar	5	-150 000	-135 000	-135 000	-200 000
Avskrivninger	13	0	-17 430	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 024	-10 493	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-162 040	-154 638	-163 000	-170 335
Konsulenthonorar		-3 060	-7 228	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 133 537	-932 190	-1 300 000	-890 000
Forsikringer		-262 346	-237 437	-278 000	-278 585
Kommunale avgifter	8	-923 077	-1 067 671	-1 216 000	-1 220 840
Kostnader sameie		-18 000	0	0	0
Energi/fyring	9	-1 070 376	-1 132 795	-1 400 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-619 488	-508 386	-628 000	-620 000
Andre driftskostnader	10	-291 997	-248 839	-386 000	-321 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 666 095**	**-4 471 140**	**-5 587 000**	**-4 690 290**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**920 184**	**1 314 786**	**309 060**	**777 860**
Innbetalt andel fellesgjeld		97 474	3 594 840	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 017 658**	**4 909 626**	**309 060**	**777 860**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	129 597	91 929	60 000	100 000
Finanskostnader	12	-278 795	-354 008	-289 000	-260 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-149 198**	**-262 078**	**-229 000**	**-160 000**
ÅRSRESULTAT		**868 460**	**4 647 547**	**80 060**	**617 860**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		868 460	4 647 547		

FERNANDAS HAGE SAMEIE
ORG.NR. 911982552, KLIENTNR. 2928

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 875	1 017
Forskuddsbetalte kostnader		2 526	2 920
Andre kortsiktige fordringer	14	4 427	2 012
Driftskonto OBOS-banken		661 614	1 149 219
Sparekonto OBOS-banken		3 211 484	836 873
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 249 115
SUM OMLØPSMIDLER		**3 881 926**	**3 241 157**
SUM EIENDELER		**3 881 927**	**3 241 158**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-372 110	-1 240 570
SUM EGENKAPITAL		**-372 110**	**-1 240 570**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 998 073	4 210 573
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 998 073**	**4 210 573**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 901	52 239
Leverandørgjeld		198 798	210 760
Påløpte renter		1 445	1 599
Annen kortsiktig gjeld	18	6 820	6 557
SUM KORTSIKTIG GJELD		**255 964**	**271 155**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 881 927**	**3 241 158**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2026
Styret i Fernandas Hage Sameie

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025	2024
Felleskostnad brøk	3 984 026	4 193 712
Felleskostnad likt	322 944	322 944
Garasje	263 412	392 812
Kabel-TV	290 928	286 288
Internett	320 160	315 520
Lånekostnad I (Adm-avtale)	397 754	361 151
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-3 933	2 012
Avregning elbil		-103 997
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 575 291**	**5 770 442**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	2025	2024
Tilbakeføring kreditert avsatt faktura, Kone	6 439	
Garasje, innbetaling DB Norway AS / eksterne eiere		11 334
Nøkler	4 549	4 150
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 988**	**15 484**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	-21 150	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**	**-19 035**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR		
Honorar til styret	-150 000	-135 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**	**-135 000**

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR		
Revisjon	-11 024	-10 493
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 024**	**-10 493**

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR	2025	2024
Juridisk bistand		-1 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 060	-6 103
Garasjekjeller, Millab Consult AS		0
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 060**	**-7 228**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	2025	2024
Drift/vedlikehold bygninger	-201 671	-63 939
Drift/vedlikehold VVS	-166 611	-152 793
Drift/vedlikehold elektro	-17 689	-160 983
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-229 783	-154 280
Drift/vedlikehold heisanlegg	-282 502	-120 998
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 060	-12 990
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-109 760	-149 026
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 713	-98 182
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 333	-9 000
Egenandel forsikring	-22 000	-10 000
Kostnader dugnader	-3 416	
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 133 538**	**-932 190**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	2025	2024
Vann- og avløpsavgift	-601 466	-761 374
Renovasjonsavgift	-321 611	-306 296
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-923 077**	**-1 067 671**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING	2025	2024
Elektrisk energi	-287 864	-272 733
Fjernvarme	-782 512	-860 062
SUM ENERGI / FYRING	**-1 070 376**	**-1 132 795**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Lokalleie		-5 000
Container	-9 331	0
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 044	-5 919
Verktøy og redskaper /driftsmateriell	-1 679	0
Lyspærer og sikringer	-25 334	-4 662
Vaktmestertjenester	-45 375	-35 571
Vakthold	-17 211	-22 087
Renhold ved firmaer	-151 689	-135 889
Andre fremmede tjenester	-22 675	-28 175
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500	-2 000
Andre kontorkostnader	-3 433	-5 027
Kontingenter	-3 200	
Bank- og kortgebyr	-4 068	-4 509
Øreavrunding	45	
Velferdskostnader -503	-503	
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-291 997**	**-248 839**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	2025	2024
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 059	4 876
Renter av sparekonto i OBOS-banken	125 496	86 316
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3	716
Andre renteinntekter	1 039	21
SUM FINANSINNTEKTER	**129 597**	**91 929**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER	2025	2024
Renter og gebyr på lån	-278 795	-353 730
Renter på leverandørgjeld		-278
SUM FINANSKOSTNADER	**-278 795**	**-354 008**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER	2025	2024
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	87 150	87 150
Avskrevet tidligere	-87 149	-69 720
Avskrevet i år	0	-17 429
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1**	**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**	**-17 430**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2025	2024
Til gode av eierne		2 012
Andre kortsiktige fordringer	4 427	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 427**	**2 012**

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL	2025	2024
Annen egenkapital IB	-1 240 570	-5 888 117
Årets driftsresultat	770 986	1 112 549
Låneopptak i år		-189 863
Nedbetalt lån i år	97 474	3 724 861
Annen egenkapital UB	**-372 110**	**-1 240 570**

Låneopptak / nedbetaling av lånet er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**2025**	**2024**
Obos-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,60 % (6,95 % per 31.12.24). Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-7 850 000	-7 850 000
Låneøkning 2024	-189 863	-189 863
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	234 450	104 429
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	115 026	130 021
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	3 594 840	0
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	97 474	3 594 840
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-3 998 073**	**-4 210 573**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**2025**	**2024**
Avsatt krav, ikke attestert av styret		-6 557
Avregning lån	-6 820	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 820**	**-6 557**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1493692. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
Selskapsnummer: 2928 **Selskapsnavn:** FERNANDAS HAGE SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Fernandas Hage Sameie

Møtedato: 30.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Fernanda Nissens gate 1D

Til stede: 20 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble ikke representert.

Møtet ble åpnet av Jan Gunnar Brandvold.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jan Gunnar Brandvold foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Eirik Sola Fischer foreslått. Som protokollvitne ble Peder Høie foreslått.
   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

Behandling av innkomne forslag og saker

5. **Fastsetelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2024/2025**
   Saksframstilling:

   En av styrelederkandidatene som stiller til valg er ekstern. Ved godkjent valg av ekstern styreleder, må styrehonoraret til den eksterne styrelederen vedtas før årsmøte velger styreleder. Den eksterne kandidaten vil ikke stille til valg, om eventuelt honorar ikke er vedtatt i forkant.

   Årsmøtet må fastsette honoraret for ekstern styreleder for styreperioden 2024/2025 (12 måneder). Honoraret utbetales som styrehonorar. Prisene er oppgitt eksklusiv arbeidsgiveravgift.

   Hvis forslaget ikke vedtas bortfaller ekstern kandidat til styreleder, og forslaget må stemmes over før man går til avstemning for valg av ny styreleder.

Forslag til vedtak:
Ved godkjent valg av Heidi Sønsthagen som ekstern styreleder, er godtgjørelsen for styreperioden 2024/2025 sat til kr. 277 000. Honoraret utbetales månedlig, og sameiet betaler honoraret og arbeidsgiveravgift.

Vedtak: 3 stemmer for, 21 mot. Ikke vedtatt

---

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Eirik Sola Fischer foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Som styremedlem for 2 år, ble Daria Olegovna Khoteeva foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Jan Gunnar Brandvold foreslått.
Vedtak: Valgt.

C

Som varamedlem for 2 år, ble Magnus Helland foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Sissi Suen foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Jonina Arnorsdotir
Knut Staalesen

Vedtak: Valgt.

E Andre komiteer/utvalg valgkommiteen får mandat til å selv velge enda et medlem til valgkommiteen.

Vedtak: Vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 18:43. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jan Gunnar Brandvold/s/

Fører av protokollen
Navn: Eirik Sola Fischer/s/

Protokollvitne 1
Navn: Peder Høie/s/ P. G. Høie

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Eirik Sole Fischer	2024-2026
Styremedlem	Daria Olegovna Khoteeva	2024-2026
Styremedlem	Jan Gunnar Brandvold	2024-2025
Varamedlem	Sissi Suen	2024-2025
Varamedlem	Magnus Helland	2024-2026

Protokoll til årsmøte 2026 for FERNANDAS HAGE SAMEIE

Organisasjonsnummer: 911982552
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Akerselva sykehjem.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Sola Fischer er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Peder Egeland Høie og Frøy Nore Mossige er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Jan Gunnar Brandvold

Følgende stilte til valg:
Jan Gunnar Brandvold

Styremedlem for to år (2 år)
Følgende ble valgt:
Magnus Helland Gløtta

Følgende stilte til valg:
Magnus Helland Gløtta

Styremedlem for ett år (1 år)
Følgende ble valgt:
Daria Olegovna Khoteeva

Følgende stilte til valg:
Daria Olegovna Khoteeva

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ingvill Kjuul
Ine Måreng

Følgende stilte til valg:
Ingvill Kjuul
Ine Måreng

Valgkomite for ett år (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Staalesen

Følgende stilte til valg:
Knut Staalesen

Valgkomite for to år (2 år)

Følgende ble valgt:
Siri Johanna Stray

Følgende stilte til valg:
Siri Johanna Stray

ORDENSREGLER FERNANDAS HAGE SAMEIE

Ordensregler vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 17.06.13. Endret på ekstraordinær generalforsamling den 09.12.13, 18.06.14, 15.01.15, 16.03.2015, 06.04.2016 og 21.03.2017. Sist endret på ordinært sameiermøte 24.05.2022.

§ 1. HENSIKT

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!
I ordensreglementet er tatt inn regler for de mest alminnelige ting. Også når det gjelder ting som ikke er tatt med i reglementet, plikter enhver beboer å vise god orden og å ta hensyn til naboer. Leieboerne plikter å overholde ordensreglene, og er også ansvarlige for at husstanden, fremleieboere og besøkende gjør det samme. (se husleielovens § 22). Leieboer blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleieboere eller besøkende (se husleielovens § 20).

§ 2. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl. 23.00, og vaskemaskin/tørketrommel i leilighetene skal derfor så langt mulig ikke brukes etter dette tidspunkt.
Ved oppussing av leiligheter må det tas hensyn til naboene. Banking og boring må ikke skje etter kl. 20.00 eller før kl. 08.00. På søn- og helligdager skal det ikke forekomme høylytt oppussing.
Ved private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen, garasjeanlegg øvrige fellesområder innendørs.
Radio, stereoanlegg og fjernsyn må ikke settes så høyt på at det sjenerer naboene, og må heller ikke brukes utendørs, eller for åpne vinduer eller dører. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten etter samtykke fra styret.
Det er ikke tillatt å benytte droner, fly eller andre flyvende radiostyrte innretninger på sameiets område, uten etter skriftlig godkjenning fra styret, jf. Forskrift om luftfartøy som ikke har fører om bord mv. §6 andre ledd bokstav b.
All bruk av fyrverkeri som ikke er beregnet på å holde i hånden er forbudt på sameiets område, inkludert uteområder, takterrasser og balkonger. Dette forbudet innbefatter også bakkefyrverkeri og kinesiske lykter.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven §25 annet ledd, som lyder «Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.»

§ 3. Balkonger, takterrasser og private uteareal

Det er kun tillatt med bruk av gassgrill eller elektrisk grill dersom det skal brukes grill. Kullgrill er ikke tillatt.
Av hensyn til øvrige beboere bør røyking på balkongene begrenses. Dette fordi flere beboere har soverom som ligger tett inn mot balkongene til andre beboere. Røyking vil dermed kunne medføre betydelig sjenanse
Det er forbudt å bygge eller oppbevare gjenstander på balkongene og takterrassene som er høyere enn 140 cm (unntatt parasoll), uten at styret godkjenner det på forhånd.
Det er ikke tillatt å montere opp paviljong/partytelt uten i forbindelse med spesielle arrangement. I disse tilfellene må det søkes godkjenning fra styret.
Uttrykket skal være helhetlig. All belysning på balkonger skal derfor være konstant og i fargespekteret varmhvit til hvit. Det er ikke tillatt med hengende blomsterkrukker som festes i overhengende balkong. Det er heller ikke tillatt å plante planter som kan skade fasaden (klatreplanter som fester seg i mur, vegg ol.) eller borre hull i fasaden. Andre type slyngplanter, som f.eks. kaprifol, klematis ol, som klatrer i tråd, er tillatt innenfor rimelighetens grenser, jf. målet om et helhetlig uttrykk og hensynet til tilstøtende leiligheter.
Utomhus levert fra landskapsarkitekt viser hvordan beplantningen i fellesarealene skal være. Eventuell beplantning i fellesarealer utover det som fremkommer på utomhusplanen, må tas opp med styret for godkjenning.
For å sikre et enhetlig preg på sameiets uteområder er det kun tillatt med hekk av bøk som overgang mellom fellesareal og de private hagene. I de private hagene står den enkelte beboer fritt til å plante det de måtte ønske så lenge det ikke kan skade byggets fasade, eller er sjenerer naboene. Eventuelle trær må plasseres 1/3 av høyden fra hekken og høyden må ikke overstige 250 cm.
Fellesbalkonger:
Av hensyn til øvrige beboere er røyking på fellesbalkongene ikke tillatt. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 08.00. Det er ikke tillatt å grille eller spille musikk på fellesbalkongene.

§ 4. Orden i fellesområdene inne og ute

På grunn av brannvern og av hensyn til renhold må sykler, barnevogner, sportsutstyr, sko, skohyller, planter o.l. ikke hensettes i ganger, trapper eller avsatser, da dette er rømningsveier, jf. forskrift om brannforebygging § 11 bokstav c. Gjenstander som blir satt i nevnte områder vil kunne fjernes uten forvarsel. Ekstra kostnader som sameiet får for fjerning av dette vil kunne faktureres de beboere som ikke har fulgt retningslinjene. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodområdene. Dørene til bodområdene skal være låst til enhver tid.
I bodene er det ikke tillatt å tildekke eller sette opp tette vegger eller montere opp presenninger på veggene i boden da dette vil medføre at både sprinkelanlegg og ventilasjon ikke vil fungere som det skal. Videre er det ikke tillatt å plassere gjenstander nærmere enn 50 cm fra sprinkelhoder. Det er ikke tillatt å henge ting i røropplegg eller legge ting på kabelgater i boder og fellesområder. Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Det er ikke tillatt

oppbevare brannfarlig gass kategori 1 og 2 (f.eks. propan og butan) i kjelleren, jf. temaveiledining om oppbevaring av farlig stoff pkt. 15.2 fjerde ledd, utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
I sykkelboden er det kun tillatt å parkere sykler. Sykkelboden kan benyttes til enkle sykkelreparasjoner og smøring av ski, på nærmere anvist plass av styret. All søppel og utstyr som ikke tilhører plassen, skal fjernes etter bruk.
Sykler skal parkeres i sykkelstativ eller i sykkelboden. Det er ikke tillatt å hensette sykler ved inngangspartier eller låse sykler andre steder enn i sykkelstativer og i sykkelboden. Sykler som er fastlåst i postkassestativer, trær og andre steder vil bli fjernet.
Det er ikke tillatt å etablere kompostbinger på eiendommen pga. fare for ev. skadedyr og heller ikke lov å legge organiske materialer inntil husveggen.
Kjøretøy som ikke er tillatt brukt i Norge er ikke tillatt å benytte eller parkere på sameiets eiendom.

§ 5. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i avfallssystemet. Hvis det ikke er plass til avfallet skal det oppbevares i husstanden til avfallssystemet fungerer som det skal. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelanlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkongene/terrassene. Skarpe gjenstander skal pakkes godt inn, slik at posene i søppelanlegget ikke blir skadet. Unnlatelse vil kunne medføre erstatningsansvar.
I Oslo gjelder «Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall, Oslo Kommune, Oslo» som bl.a. innebærer at avfall skal kildesorteres.
Beboere som kaster avfall som skulle vært kildesortert (eksempelvis hvitevarer) vil kunne faktureres direkte fra sameiet v/forretningsfører for de merkostnadene det innebærer å få fjernet dette. Det samme gjelder for beboere som kaster store mengder søppel når det er åpenbart at søppelanlegget av ulike årsaker er fullt.

§ 6. MERKING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

Seksjonseier plikter å påse at ringeklokken og postkassen er korrekt merket med navn på beboere i seksjonen. Den enkelte beboer er ansvarlig for å merke postkasseskiltene i samsvar med de retningslinjer som er etablert i sameiet. Merking av ringeklokker utføres av styret eller den styret delegerer oppgaven til. Merkingen gjøres i formatet: Etternavn, Etternavn1/Etternavn2 eller leilighetsnummer med 4 siffer.
For å opprettholde en helhetlig merking skal postkasseskilt bestilles via styret. Kostnader for merkingen belastes seksjonseier.

§ 7. ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som påføres eiendommen, av seksjonseier eller den vedkommende gir adgang til eiendommen. Beboerne

oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.
Beboere som påfører fellesarealet (oppganger, boder, garasje eller utomhus) skader, har ansvar for at skader utbedres umiddelbart (ref. § 20 om erstatningsansvar). Dette innebærer også at vegger med merker etter barnevogner og sykler skal vaskes, slik at merkene forsvinner helt.

§ 8. SIKKERHET

Beboere skal alltid låse dører etter seg når de går gjennom inngangsdører, dører til bodarealer eller garasjeanlegget. Ved inn-/utkjøring av garasjen skal fører vente med å kjøre videre til porten har gått helt ned etter passering. Det er hver enkelt sitt ansvar å sørge for at ikke uvedkommende kommer inn i sameiet.
Dersom det er mistanke om at uvedkommende har kommet seg inn i fellesområdene, eller at det har vært innbrudd i biler, leiligheter eller boder, så skal styret kontaktes så snart det er mulig. Det anmodes om at verdigjenstander ikke oppbevares synlig i verken biler eller boder. Dette inkluderer også tomme kartonger etter TV, PC, stereoanlegg og andre lett omsettelige varer, da det lett kan oppmuntre til innbrudd.

§ 9. DUGNAD

Styret har anledning til å innkalle til dugnad ved behov, normalt en til to ganger pr. år. Det er ønskelig at så mange som mulig har anledning til å møte, da dette bidrar til å skape et hyggelig bomiljø og gode forhold innen sameiet og mellom naboer.
Dugnaden er frivillig.

§ 10. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges reparert.
Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 11. FELLES SIGNALANLEGG

For at fellesanlegget for distribusjon av tv, radio og internett skal fungere optimalt, må det kun benyttes tilkoblingsledninger som er beregnet til det enkelte formål. Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

§ 12. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de seksjonene han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Sameiet har som del av organiseringen av internkontroll en årlig selvrapportering fra samtlige beboere om

status for internkontroll i de enkelte leilighetene. Det er i tillegg lovkrav som gjør at beboere årlig er pliktig til å slippe inn kontrollør for kontroll av sprinkleranlegg. Dersom avtale om kontroll ikke blir overholdt vil det medføre kostnader for beboer. Selvrapporteringen og kontrollen er obligatorisk for samtlige seksjoner.

§ 13. Blomsterkasser på balkongene

Grunnet sikkerhet skal det ikke monteres blomsterkasser som henger utenfor balkongene. Ved vanning av blomster er det viktig å vise hensyn til naboene. Beboere anmodes derfor om å bruke begrenset med vann, slik at det ikke blir overskytende vann som renner ned på beboere i etasjene under.

§ 14. Vasking av balkongene

Vasking av balkonger bør gjøres uten at det medfører søl på andre beboere eller andre beboeres balkonger. Dette innebærer at en bør vaske balkongene i forbindelse med at det regner ute eller mellom kl. 22.00 og kl. 08.00. Undersøk først hvorvidt det er noen som er i etasjene under. Det anmodes også om at bruk av vaskemidler unngås.

§ 15. Markiser og solskjerming

Byggets enkle fasade og lyse karakter vil gjøre at eventuelle markiser og screens blir godt synlige. Seksjonseiere med balkong over sin balkong, får godkjennelse til å montere markiser i balkongen. Dersom man skal feste en markise direkte på fasaden, må en løsning godkjennes av styret. Utvendige screens på vinduer kan installeres. For all fastmontert solskjerming, forutsettes det at de leveres av leverandør sameiet har avtale med, og i henhold til retningslinjer som er avtalt med denne leverandøren.

§. 16 Parabolantenne

Det er ikke tillatt for beboere å montere parabolantenne. Dette gjelder både på veggene på utsiden av bygget, på taket og på balkongene.

§ 17. Filter/film på glassene på balkongen

Beboere har ikke anledning til å montere filter/film på glassene på balkongene for å dempe innsyn eller sollys. Det er heller ikke tillatt å montere andre innretninger hvor formålet er skjerming.
For seksjon 54 og 112 er det tillatt å montere skjermvegg mot rekkeverket på takterrasen sin sydside, i farge godkjent av styret. Skjermveggen kan være inntil 140 cm høy, regnet fra terrassegulvet og bygge inntil 350 cm ut fra veggen. Dette gjelder kun sydsiden, slik at skjermveggen ikke skygger for solen til øvrige naboer.

§ 18. PARKERING

På parkeringsplassene i garasjen er det kun anledning til å parkere kjøretøy innenfor oppmerket plass. De som disponerer flere plasser ved siden av hverandre skal parkere innenfor ytterkantene av plassene. Det er ikke tillatt å oppbevare maling, søppel eller lignende i garasjeanlegget. Beboere bes ellers vise hensyn til de med tilgrensende plasser ved parkering slik at det ikke blir unødvendig trangt å komme inn og ut av bilen, med økt fare for skader på bilene.
De gjeldende retningslinjene for parkering vil alltid fremkomme tydelig på parkeringstillatelsen utstedt av styret og på skiltene på eiendommen. Plass 1 og 2 i garasjen er til gjesteparkering. Det er ikke tillatt for beboere, firmaer eller personer som eier seksjoner i sameiet å benytte disse plassene. Gjester har lov til å parkere på plass 1 og 2 totalt opp til det antall timer som fremkommer på parkeringstillatelsen og skilt ved gjesteplassene. I tilfeller der bilen er parkert på en måte som strider med skilt og parkeringstillatelsen, vil det kunne bestilles borttauing av bilene for eiers regning og risiko. Eier skal i tilfelle bli forsøkt varslet i forkant og gis rimelig frist til å fjerne bilen. Ved bruk av gjesteplass skal det alltid brukes parkeringstillatelse utstedt av styret, samt angis tidspunkt for parkering med dato klokkeslett på egen lapp. I tilfeller hvor noen har parkert på plasser som ikke tilhører dem, kan borttauing bestilles for eiers regning og risiko. Eier skal i tilfelle bli forsøkt varslet i forkant og gis rimelig frist til å fjerne bilen. Det er ikke tillatt å parkere utenfor byggene til sameiet, verken på forsiden, ved siden av eller på baksiden (mot Akerselva). Overtredelser vil kunne føre til kontrollavgift og borttauing. Dersom sameiet får tillatelse fra Plan- og Bygningsetaten, kan områder omreguleres til parkering.
Det er ikke tillatt med parkering av motoriserte kjøretøy på sameiets utomhusområder, unntatt på spesielt oppmerkede plasser. Dette innbefatter også scooter, moped og motorsykler. Elektriske sykler som ikke er registreringspliktige kan plasseres i sykkelstativene. Parkering i forbindelse med synlig av- og pålessing er tillatt. Med synlig av- og pålessing menes det at det skal være synlig aktivitet i tilknytning til kjøretøyet minimum hvert 10. minutt.

§ 19. VENTILASJONSAVTREKK I LEILIGHETENE

I avtrekket på kjøkkenet og på badet, så må det ikke monters ventilator med vifte, da det vil ødelegge balansen i ventilasjonsanlegget. Det er en felles avtrekksvifte som er montert i kjelleren som suger luft ut. Hvis den får lufttrykk mot seg vil viften fungere dårligere.

§ 20. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage eller sjenanse for andre seksjonseiere/beboere/leietakere.
Hunder og katter må føres i bånd på fellesarealet. Ekskrementer skal umiddelbart fjernes av dyreeier. Dyreeier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr. Ved gjentatte klager på et dyr kan styret beslutte å forby hold av dette dyret hvis det kan bevises at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.

§ 21. NØKLER

I forbindelse med revisjon av adgang til sameiet plikter seksjonseier å fremvise alle aktive nøkler på oppfordring fra styret. Nøkler som det ikke kan redegjøres for har styret anledning til å deaktivere.
De som leier ut garasjeplass til personer eller firmaer som ikke har tilhørighet til sameiet, plikter å kjøpe nøkkel som kun gir tilgang til garasjeanlegget, og gi denne til leietaker.
Tap av nøkler skal meldes til styret uten unødig opphold. Ved utlevering av nye nøkler i forbindelse med tap, skal alle aktive nøkler fremvises, slik bortkomne nøkler kan deaktiveres.

§ 22. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 23. ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig meldes til styret og utbedres av den som har forårsaket skaden.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2928
Fernandas Hage Sameie

Velkommen til årsmøte i Fernandas Hage Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

30. mai 2024 kl. 18:00, Lekeplassen i sameiet, ved regnvær avholdes møtet i garasjen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Fernandas hage sameiet i tråd med det som ble vedtatt på ordinært årsmøte 6. mai.

Eierseksjonsloven § 43. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2024/2025
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Fernandas Hage Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En av styrelederkandidatene som stiller til valg er ekstern. Ved godkjent valg av ekstern styreleder, må styrehonoraret til den eksterne styrelederen vedtas før årsmøte velger styreleder. Den eksterne kandidaten vil ikke stille til valg, om eventuelt honorar ikke er vedtatt i forkant.

Årsmøtet må fastsette honoraret for ekstern styreleder for styreperioden 2024/2025 (12 måneder). Honoraret utbetales som styrehonorar. Prisene er oppgitt eksklusiv arbeidsgiveravgift.

Hvis forslaget ikke vedtas bortfaller ekstern kandidat til styreleder, og forslaget må stemmes over før man går til avstemning for valg av ny styreleder.

Forslag til vedtak

Ved godkjent valg av Heidi Sønsthagen som ekstern styreleder, er godtgjørelsen for styreperioden 2024/2025 satt til kr. 277 000. Honoraret utbetales månedlig, og sameiet betaler honoraret og arbeidsgiveravgift.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder for 1 år eller Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder for 1 år eller:

- Eirik Sole Fischer

  Foreslås som intern styreleder, og er seksjonseier i Fernanda Nissens Gate 1 D. Velges for 2 år.
- Heidi Sønsthagen

  Foreslås som ekstern styreleder. Heidi Sønsthagen er ekstern kandidat fra Styre og Ledelse AS, se vedlagt CV. Velges for 1 år

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daria Olegovna Khoteeva
  Foreslås som styremedlem og er seksjonseier i Fernanda Nissens Gate 1 C.
- Jan Gunnar Brandvold
  Foreslås som styremedlem og er seksjonseier i Fernanda Nissens Gate 1 B.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Sissi Tuen
  Foreslås som styremedlem og er seksjonseier for utleieenhet, i Fernanda Nissens Gate 1 C.

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Innstilling til kandidat nr. 1 kommer pa˚ arsmøtet
- Jonina Arnorsdottir
  Fernanda Nissens Gate 1 A.
- Knut Staalesen
  Fernanda Nissens Gate 1 D.

Vedlegg

1. Heidi Sønsthagen Styre-CV (002).pdf



PERSONLIGE EGENSKAPER

En engasjert, strukturert og målrettet person. Omgjengelig og trives med å jobbe i team.

KOMPETANSE

Lang erfaring med ledelse på forskjellige nivåer i ulike organisasjoner. Høy økonomisk kompetanse, svært analytisk og opptatt av struktur, planlegging og resultater. Erfaring med avtalerett og aktuelle juridiske problemstillinger for boligselskaper.

KVALIFIKASJONER

- Statsautorisert revisor

PERSONALIA

- Født: 6. oktober 1968
- Adresse: Økern Torgvei 16, 0580 Oslo
- Telefonnummer 97 56 05 37
- seta.consulting@outllok.com

Vedlegg 1

Heidi Sønsthagen

Styreleder

ERFARING STYREARBEID

- HEIBERGLØKKA BOLIGLAG (113 AKSJEEIERE) | STYRETS PROSJEKTKOORDINATOR RENOVERINGSPROSJEKT; 2023-D.D
- BERTRAMJORDET BORETTSLAG (161 ANDELER) | STYRELEDER; 2023-D.D
- SØNDRE LANGERUD TOMTESELSKAP AS (102 AKSJEEIERE) | STYRELEDER; 2023-D.D
- NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE (217 SEKSJONER) | STYRELEDER; 2016–D.D
- BRL DÆLENENGGT 28 (11 ANDELER) | STYRELEDER; 1992-1999
- BRL PLATOUSGT 27 (CA 20 ANDELER) | STYRELEDER; 1999-2001
- SES TRADING & CONSULTING AS (KJØP/SALG AV ANLEGGSMASKINER) | STYRELEDER; 2017-D.D
- SETA TRADING & CONSULTING AS (KONSULENTVIRKSOMHET) | STYRELEDER; 2016-D.D
- B2B ENTERTAINMENT AS | STYRELEDER; 2023-D.D
- CLÖBEN STUDIOS AS | STYRELEDER; 2023-D.D
- HASLE-LØREN IL | STYRELEDER; 2012-2016
- LØRENHALLEN AS | STYREMEDLEM; 2013-D.D

YRKES- OG ORGANISASJONSERFARING

2016 - 2024 — **DAGLIG LEDER / HASLE-LØREN IL**
Ansvarlig administrasjon og økonmi, herunder anleggsutvikling

2016 - 2017 — **KONSULENT ØKONOMI / SKOGBRAND**
Bistand årsavslutning og intern kontroll-rutiner

2013 - 2015 — **CHIEF ACCOUNTANT AND COMPLIANCE OFFICER / VIKING OIL & CAS AS**
Konsesjonsbelagt virksomhet; utvinning olje i USA. Ansvarlig rapportering til Finanstilsynet og finans.

2008 - 2012 — **IFRS AND GLOBAL TAX MANAGER / SEABIRD EXPLORATION NORWAY AS**
Ansvarlig for skatt og IFRS og generell regnskaps- og intern kontroll-bistand.

1992 - 2008 — **SENIOR MANAGER / KPMG AS**
Revisjon, herunder spesialisering innen shipping.

UTDANNING

1995 - 1996 — **STATSAUTORISERT REVISOR/HRS**
Norges Handelshøyskole

1989 - 1992 — **REGISTRERT REVISOR**
Økonomisk College (nå Høyskolen i Oslo)

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24
Selskapsnummer: 2928 **Selskapsnavn:** Fernandas Hage Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BLOKK ARKITEKTER AS
Industrigata 36
0357 OSLO

Dato: 27.03.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201006471-152 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FERNANDA NISSENS GATE 1	Eiendom:	77/112/0/0
Tiltakshaver:	Sandakerveien 112 AS	Adresse:	Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO
Søker:	BLOKK ARKITEKTER AS	Adresse:	Industrigata 36, 0357 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Fernanda Nissens gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for to boligblokker med felles garasjeanlegg under terreng mottatt 07.06.2018 med tilleggsdokumentasjon den 27.02.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Beskrivelse	Tegnings nr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	16.06.2010	2/16
Situasjonsplan - biologisk mangfold			2/17
Utomhusplan	D-02	16.06.2010	2/18
Oversiktskart			2/21
Kjellerplan	E-37	25.06.2010	2/22
Snitt B-B - bygning 2	E32	21.06.2010	2/51
Snitt C-C - bygning 2	E31	21.06.2010	2/52
Snitt A-A bygning 1	E14	21.06.2010	9/3
Snitt A-A bygning 2	E30	26.07.2010	9/4
Takplan bygning 1	E9	26.07.2010	9/13
Takplan bygning 2	E25	26.07.2010	9/22
Fasade nord - bygning 1	A-06-B1-00-001	14.02.2012	39/5
Fasade nord - bygning 2	A-06-B2-00-001	14.02.2012	39/6
Fasade sør - bygning 1	A-06-B1-00-002	14.02.2012	39/7
Fasade sør - bygning 2	A-06-B2-00-002	14.02.2012	39/8
Fasade vest - bygning 1	A-06-B1-00-004	14.02.2012	39/9
Fasade vest - bygning 2	A-06-B2-00-004	14.02.2012	39/10

Fasade øst - bygning 1	A-06-B1-00-003	14.02.2012	39/11
Fasade øst - bygning 2	A-06-B2-00-003	14.02.2012	39/12
Terrengsnitt gjennom bygning 2	index 01	14.02.2012	39/13
Plan 1. etasje bygning 1		02.04.2012	41/2
Plan 2. etasje bygning 1		02.04.2012	41/3
Plan 3. etasje bygning 1		02.04.2012	41/4
Plan 4. etasje bygning 1		02.04.2012	41/5
Plan 5. etasje bygning 1		02.04.2012	41/6
Plan 6. etasje bygning 1		02.04.2012	41/7
Plan 7. etasje bygning 1		02.04.2012	41/8
Plan 8. etasje bygning 1		02.04.2012	41/9
Plan 9. etasje bygning 1		02.04.2012	41/10
Plan 1. etasje, bygning 2		02.04.2012	41/11
Plan 2. etasje, bygning 2		02.04.2012	41/12
Plan 3. etasje, bygning 2		02.04.2012	41/13
Plan 4. etasje, bygning 2		02.04.2012	41/14
Plan 5. etasje, bygning 2		02.04.2012	41/15
Plan 6. etasje, bygning 2		02.04.2012	41/16
Plan 7. etasje, bygning 2		02.04.2012	41/17
Plan 8. etasje, bygning 2		02.04.2012	41/18
Plan 9. etasje, bygning 2		02.04.2012	41/19
Illustrasjon støttemur lufterør sør			47/3
Illustrasjon lufterør nord			47/4
Illustrasjon lufterør sør			47/5
Situasjonsoppriss	E-01	26.10.2012	47/7
Nettstasjon - skjema	E3	24.10.2012	47/8
Innkassing av luftetårn - skjema	E2	24.10.2012	47/9
Situasjonsplan	D-02	26.11.2012	52/2
Revidert avkjørselsplan	C 1	24.01.2013	69/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er godkjent 18.11.2013.
Vi viser til rapporten fra overvåkingsprogrammet for grunnvannet datert 20.01.2015 og vedtak om godkjenning av tiltaksplan datert 27.05.2013 med vilkår om overvåkingsprogram. Resultatene fra de utførte grunnundersøkelsene er tatt til orientering og overvåkingsprogrammet kan avsluttes.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2019 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
- Sandakerveien 112 AS, Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO, firmapost@naturbetong.no
- Espen Burud, espen@burud.net

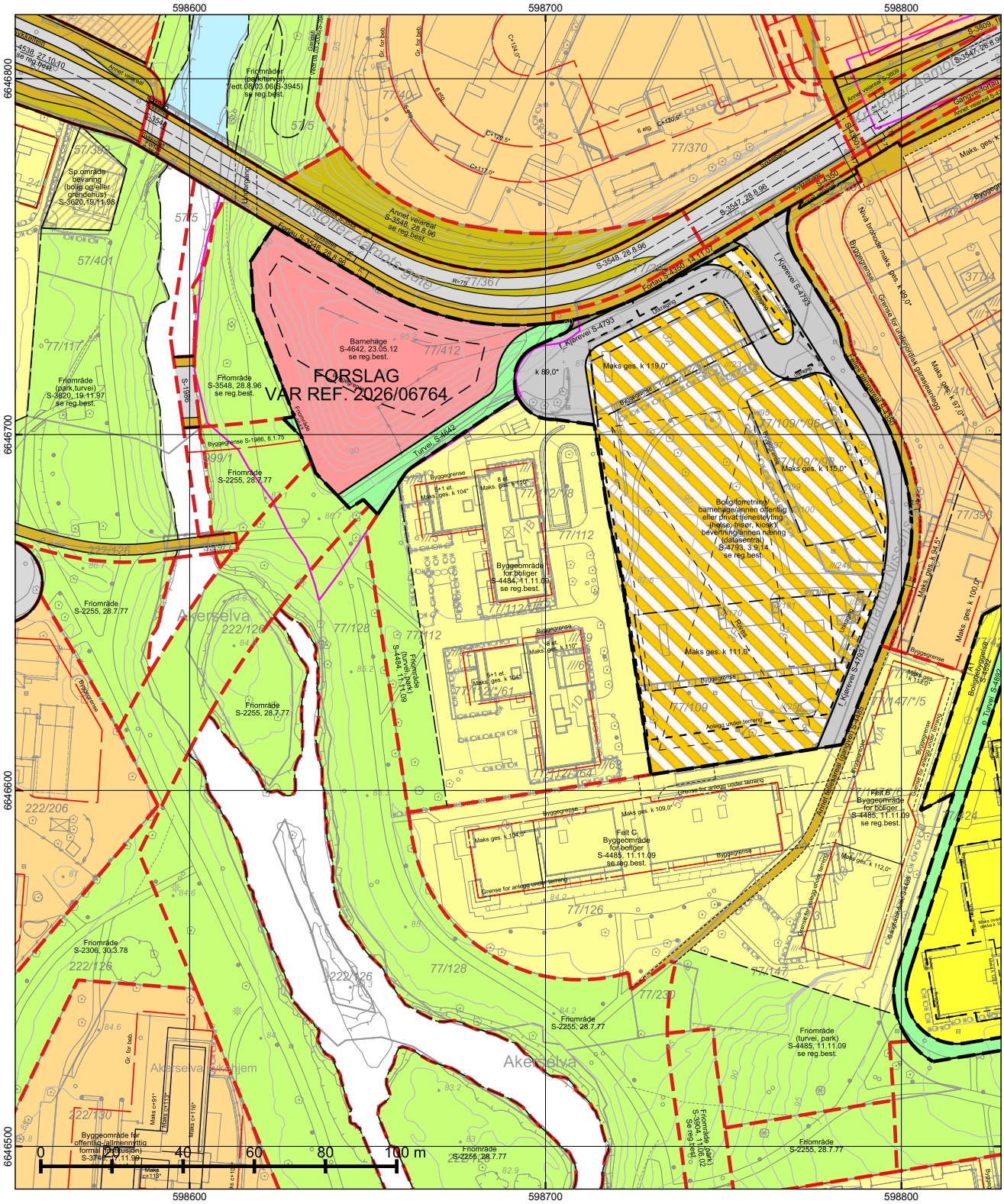
Tegnforklaring:

Anmerkninger:

Henvisninger:

REV	DATO	TEGNINGSSTATUS	FAG	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
		Prosjekteringsgrunnlag	ARK		

REVISJON	TEGNINGSNUMMER	KONTROLLERT



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

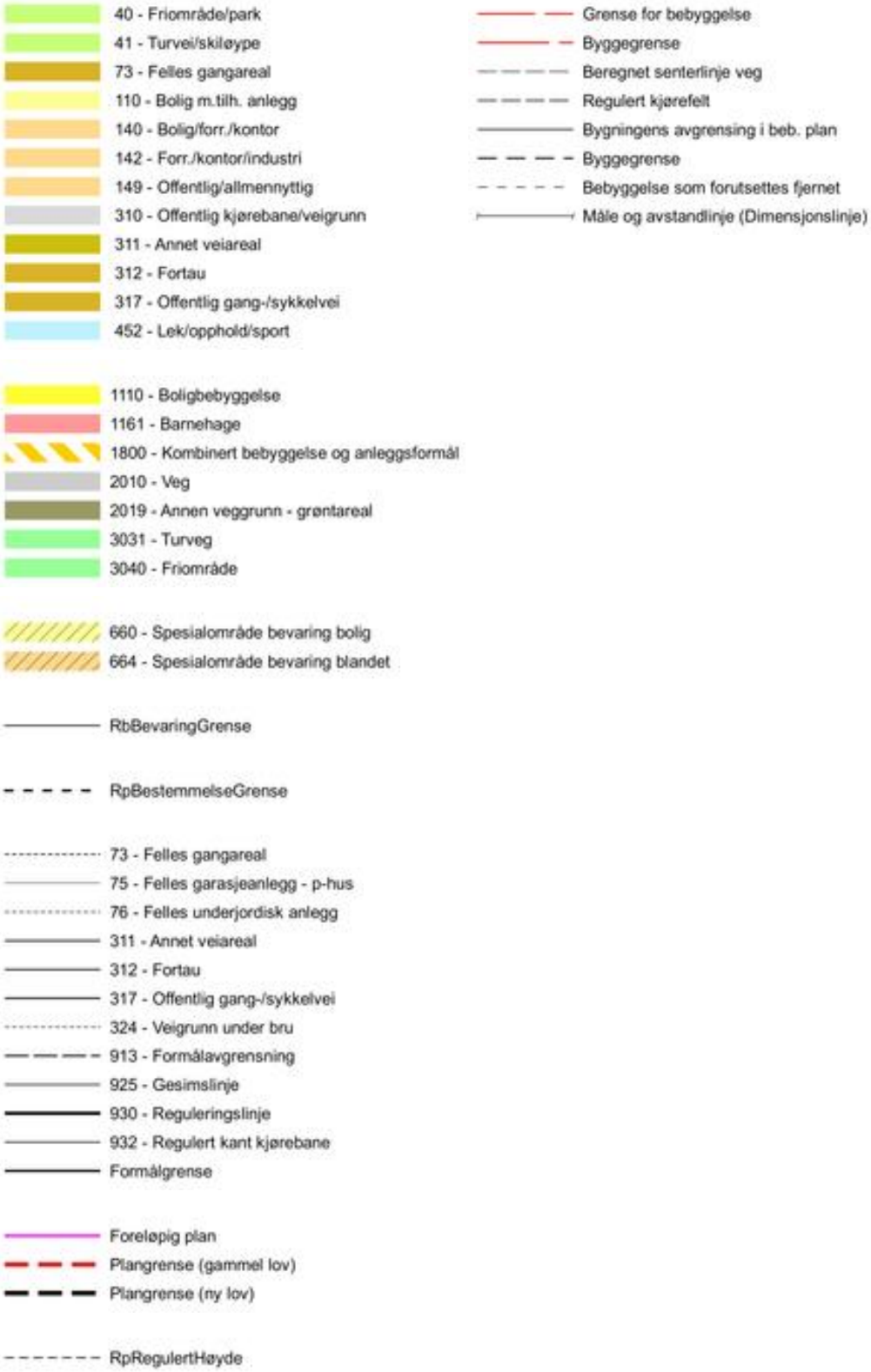
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

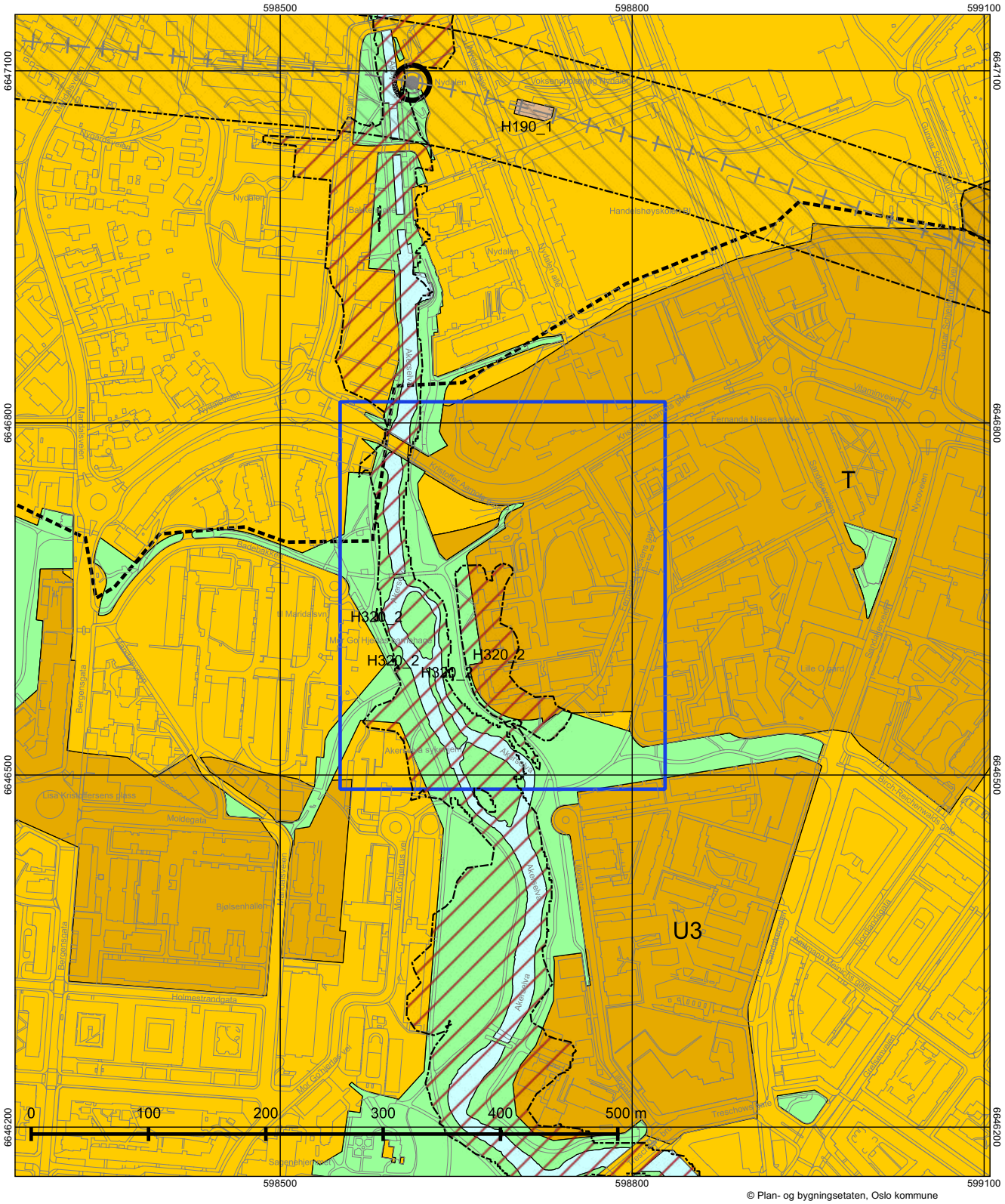
PlottID/Best.nr: 163905/ 86541123
Deres ref.:
Adresse: Fernanda Nissens gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/112

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163905/86541123
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ambita

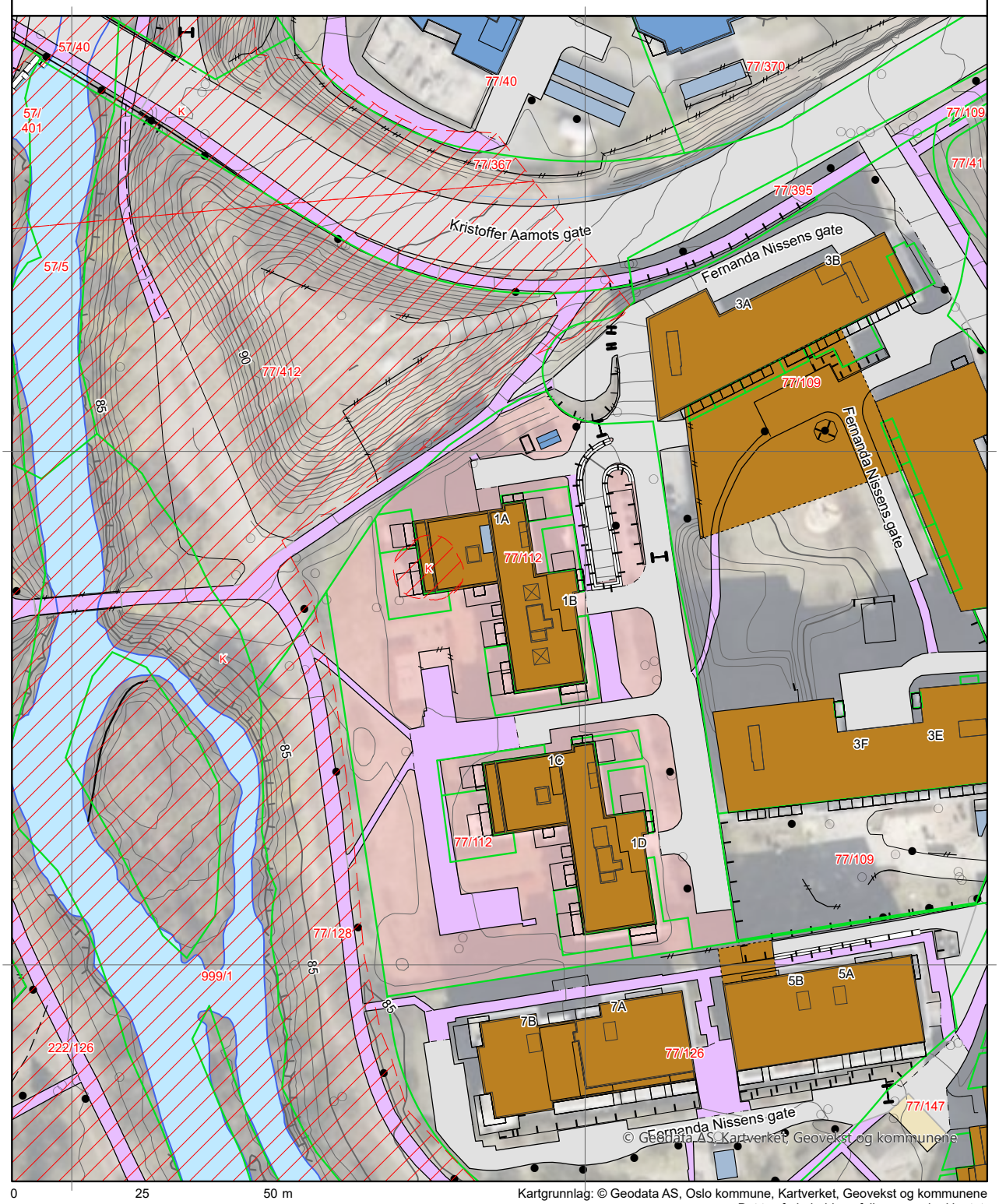
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/77/112/0/49

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

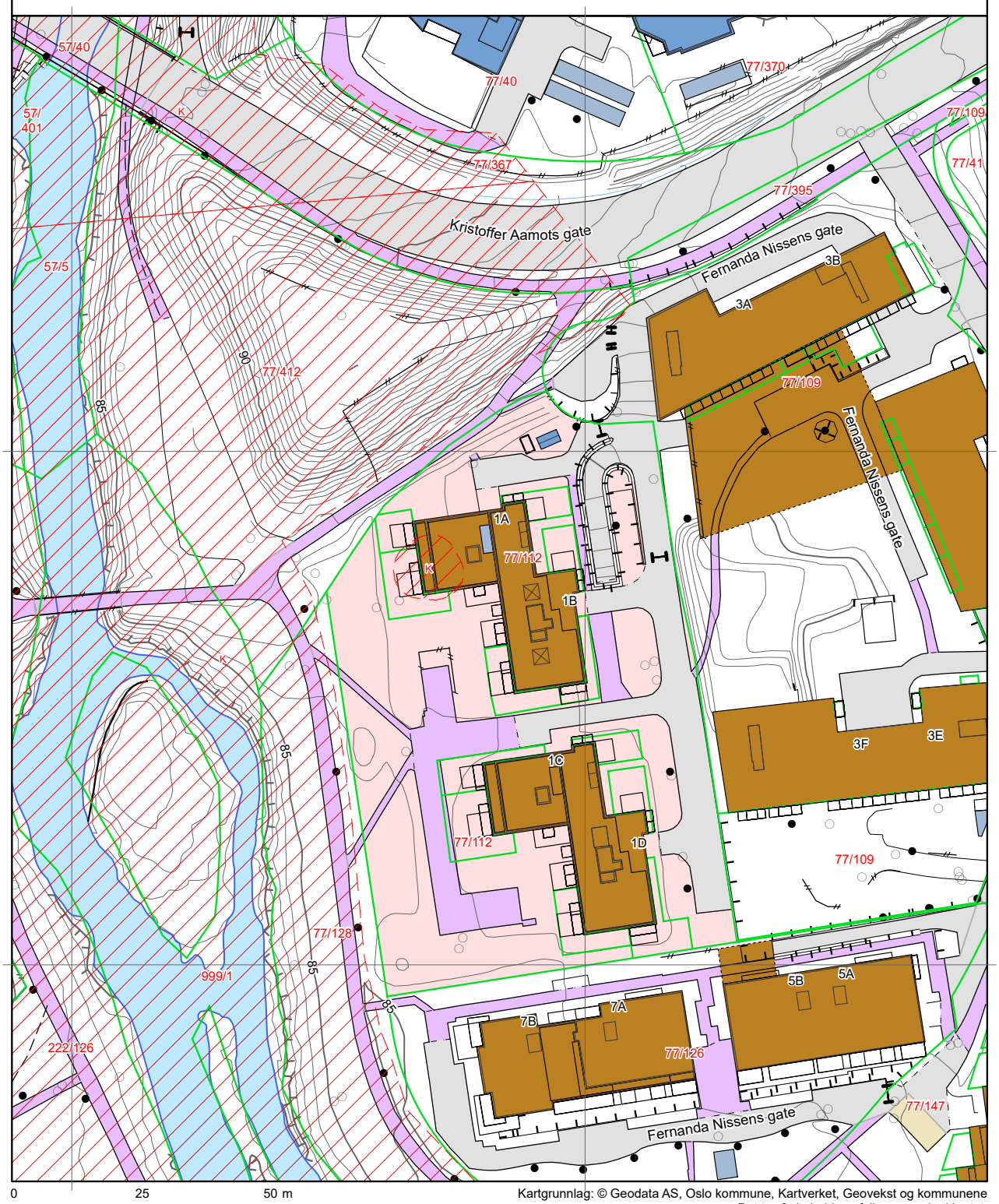
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/77/112/0/49

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

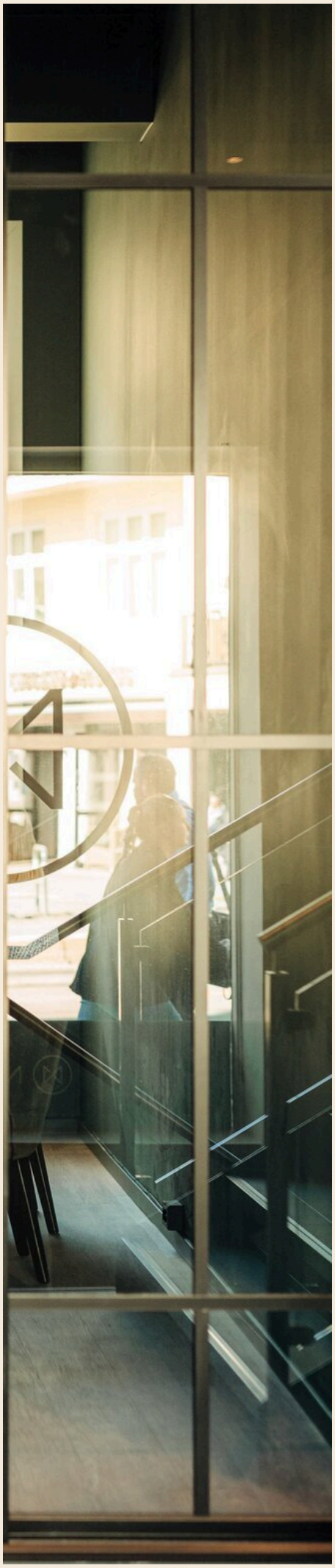


Velkommen til

Nordvik Ullevål

Hos Nordvik Ullevål dekker vi et stort og attraktivt markedsområde i Oslo nord og vest, med lokalkunnskap fra blant annet Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Blindern, Vinderen, Smestad, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen og Ullevål Hageby. I tillegg har vi solid kompetanse innen fritidsboliger i Norefjell, Haglebu, Flå og Nesfjellet. Denne kombinasjonen gir oss unik innsikt i både by- og hyttemarkedet. Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0199/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fernanda Nissens gate 1B 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 112, snr 49 / Gnr 77, bnr 112, snr 117 (ideell andel 1/81) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christoffer Edstrøm Jacobsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
c.e.jacobsen@nordvikbolig.no
469 09 717