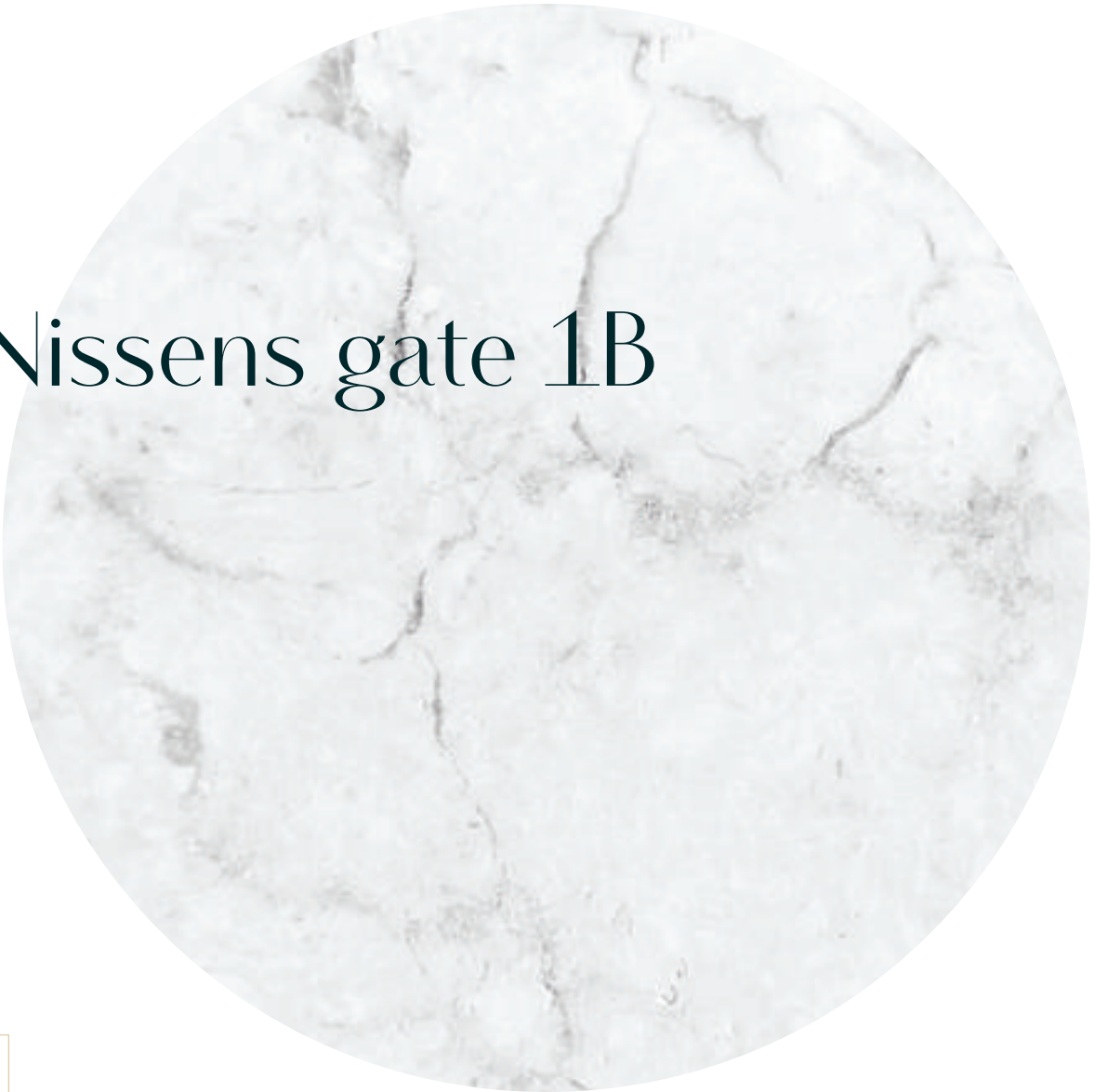


Fernanda Nissens gate 1B



Velkommen til

Fernanda Nissens gate 1B



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Unik mulighet i Nydalen

Eksklusiv 4-roms hjørneleilighet med spektakulær, privat takterrasse (146 kvm)- Heis - To garasjeplasser - To balkonger!

Prisantydning	18 900 000,-
Fellesgjeld	193 644,-
Omkostninger	478 670,-
Totalpris	19 572 314,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 702,-
BRA-i	129 kvm
Totalt BRA	135 kvm
Soverom	3

Etasje	7
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2013

Megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no

Megler 2	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Fernanda Nissens gate 1B!

- Dette er en eksklusiv og tiltalende 4-roms hjørneeleilighet, beliggende i første rekke mot vakre Akerselva - midt i hjertet av Nydalen. Her bor du usjenert og med fri utsikt du aldri vil miste - elven og det grønne nærområdet er en naturlig forlengelse av hjemmet ditt. Leiligheten kombinerer urbant liv med naturnær beliggenhet, og tilbyr gangavstand til alt du trenger i hverdagen: treningssentre, matbutikker, kaféer, restauranter og et meget godt kollektivtilbud.

- 4-roms hjørneleilighet med luftig planløsning
- Spektakulær takterrasse på 146 kvm med avskjermede soner, optimale solforhold og panoramautsikt
- To herlige balkonger
- Tre gode soverom
- To baderom
- Balansert ventilasjon
- To garasjeplasser
- Heisadkomst
- "Alt" inkl. fk

Arealer og innhold

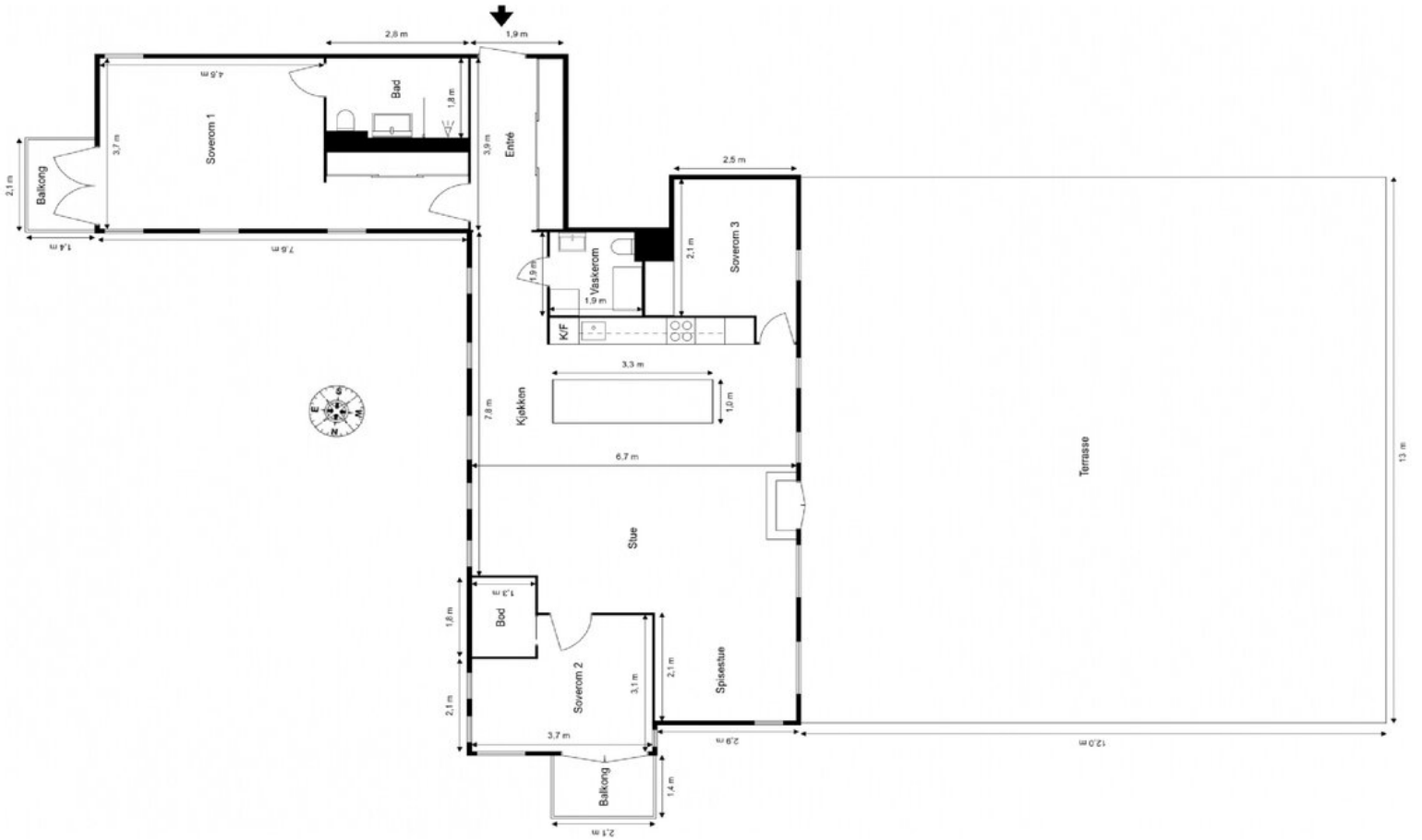
BRA-i:	129 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	135 kvm
TBA:	152 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Entré/gang, tre soverom, bad/vaskerom, bad, kjøkken, stue og spisestue.
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 146 kvm.
TBA: 3 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fernanda Nissens gate 1B, 0484 Oslo
7. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no






























































OSLO






























81



Informasjon

Fernanda Nissens gate 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0168/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 1B, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 112, snr 54 (ideell andel 1/1) / Gnr 77, bnr 112, snr 117 (ideell andel 2/81) i Oslo kommune

Selgere
Marie Skov Pedersen
Helge Bharat Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
18 900 000,- (Prisantydning)
193 644,- (Andel av fellesgjeld)
---
19 093 644,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
477 320,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
478 670,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
491 370,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 572 314,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
19 585 014,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
7

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 129 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 146 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Entré/gang, tre soverom, bad/vaskerom, bad, kjøkken, stue og spisestue.
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 146 kvm.
TBA: 3 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 6 kvm.

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

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 7. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entre/gang, tre soverom, to baderom, kjøkken, stue og spisestue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy, og den romslige skyvedørsgarderoben med speilfronter sørger for både praktisk oppbevaring og en luftig romfølelse.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL PRIVAT TAKTERRASSE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med stilren 1-stavsparkett, og overflatene er malt i moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Stuedelen er smart innredet med en egen, avgrenset sone som gir god plass til en spisegruppe. Dette skaper en naturlig flyt i rommet, hvor både avslapning og måltider kan nytes i separate, men sammenhengende områder. Plasseringen gir samtidig en åpen og sosial atmosfære som gjør det enkelt å samle familie og gjester til hyggelige stunder.

Fra stuen er det utgang til en spektakulær, privat vestvendt takterrasse på hele 146 kvm med fantastisk panoramautsikt over byen og vakre solnedganger. Terrassen er en sjelden perle med rikelig plass til flere soner for både avslapning, sosiale sammenkomster og beplantning. Her kan du enkelt skape din egen grønne oase med blomsterkasser, møbler og loungemiljø. Det er vannuttak som forenkler vedlikeholdet. Terrassen er smart inndelt i adskilte soner som gir godt le for både vind og innsyn, og gjør den brukervennlig store deler av året. En virkelig unik uteplass som må oppleves!

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Det stilrene Sigdal-kjøkkenet er et naturlig samlingspunkt i boligen – her får du rikelig med skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer og en praktisk kjøkkenøy

som gir både ekstra arbeidsflate og en sosial sone for matlaging og samvær.

Kjøkkenet har glatte fronter og en slitesterk Corian benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri for praktisk bruk. Innredningen består av høyskap, over- og underskap med integrert belysning under overskapene, samt en stilren plate mellom benkeplate og overskap som gjør rengjøringen enkel. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonsplatetopp, stekeovn i arbeidshøyde, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser fra Siemens. Røroshetta ventilator tilkoblet avtrekkskanal. For økt sikkerhet er det montert komfyrvakt.

HOVEDSOVEROM M/ADKOMST TIL BALKONG OG BADEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra soverommet har du også direkte adkomst til baderom.

Fra soverommet kommer du ut til en koselig østvendt balkong på ca. 3 m^2 – et fint sted for morgenkaffen eller rolig avslapning.

BADEROM:
Pent flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet har servantskap med nedfelt servant fra Linnbad, speilskap med integrert belysning, vegghengt klosett med skjult sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Mekanisk avtrekk sikrer god ventilasjon. Vannfordelerskap med stoppekran er plassert i veggen over klosettet.

SOVEROM 2 og 3:
Soverommene er romslige og har plass til både seng og øvrige møbler. De er allsidige rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov.

Fra soverom 2 er det utgang til en lun og skjermet nordvendt balkong på ca. 3 m^2. Her kan du nyte morgenkaffen eller slappe av i fredfulle omgivelser, samtidig som du har god plass til planter eller små utemøbler. Balkongen gir et ekstra rom for å trekke seg tilbake og få frisk luft. I tillegg har soverom 2 adkomst til en innvendig bod med god plass til klær, sko og annet utstyr. Denne boden gjør det enkelt å holde boligen ryddig og organisert, samtidig som du har lett tilgang til alt du trenger.

BADEROM M/ADKOMST FRA GANG:
Delikat, flislagt baderom med behagelig gulvvarme og downlights i himlingen. Badet har et servantskap med nedfelt servant fra Linnbad, speilskap med innebygd belysning, vegghengt klosett med skjult sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, samt vannfordelerskap med stoppekran plassert i veggen over klosettet.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en sportsbod i kjelleren på ca. 5,7 m^2, merket med nr. 10. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med kodelås.
Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.
Innvendige dører: Innvendige dører er med slette malte dørblader.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Standard

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

Parkering

Det medfølger to garasjeplasser med elbillader i lukket og oppvarmet garasjeanlegg, merket med nr. 19 og 82. Felleskostnader for hver garasjeplass er kr 210,- per måned, og kommer i tillegg til øvrige felleskostnader.

Ladeanlegget styres via SmartCharge-skytjeneste. Eier av ladeboks/p-plass kan bruke SmartCharge-appen. Ved eierskifte må ny eier registreres ved å sende e-post til styret@fernandashage.no. Nye eiere vil motta informasjon fra SmartCharge etter registrering. Forbruk og en fast driftskostnad for vedlikehold faktureres etterskuddsvis, enten halvårlig eller årlig. Prisen per kWh baseres på sameiets faktiske strømkostnader, mens driftskostnaden per ladeboks er 50 kr/mnd, fakturert sammen med forbruk. Faktura sendes til seksjonseier.

Det er to gjesteparkeringsplasser tilgjengelig i sameiets felles garasjeanlegg.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

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 boligens 7 etasje. Støpt gulv til grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig av betongkonstruksjon. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Lyd og brannisolert Inngangsdør. Vinduer og

balkongdør med 3-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:
Oppsummering: Enkelte terrassebord med råteskader. Råteskader svekker materialenes bæreevne. For å stoppe skadeutviklingen må det råteskadede treverket skiftes ut. Rekkverket er lavt i henhold til dagens standardkrav på 120 cm. Rekkverket til balkongene ble målt til ca 93 cm. og til terrassen ble målt til 90 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret. Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket.
Anbefalte tiltak: For bedre personsikkerhet, og for å lukke avviket, må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm (krav for balkonger som er høyere enn 10 meter fra bakkenivå). Råteskadet trevirke må skiftes.

Våtrom: Bad/vaskerom
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom: Bad
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets/borettslagets ansvar.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Varmeanlegget er av typen vannbårent varmeanlegg med vannrør til alle tregulv og radiatorene i stuen og på soverom. Fordelingen av gulvvarme skjer i eget fordelerskap

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 702,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 8 702,59,-

Herav:
Lån nr: 9820812030; Adm. lån 1 - Akonto renter 1 126,72
Lån nr: 9820812030; Adm. lån 1 - Akonto avdrag 445,87
Felleskostnad likt 232,00
Internett 230,00
Felleskostnad brøk 6 459,00
Kabel-tv 209,00

Felleskostnader for hver garasjeplass er kr 210,- per måned, og kommer i tillegg til øvrige felleskostnader.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygnignsforsikring, kommunale avgifter, kabel-tv, internett, varmtvann og fyring, garasje, snørydding, trappevask m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 6 688,- pr. 01.01.2025
Boligen er ilagt kr. 6 688,- i eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 046 332,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 780 474,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene, levert av Viken Fiber/Altibox. 1 dekoder med opptaksmuligheter og 100/100 fiberbredbånd inngår.

Sameiet

Navn og orgnr.

Fernandas Hage Sameie , orgnr. 911 982 552

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 117 seksjoner.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets dialog mellom styret og beboere foregår gjennom Vibbo.
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.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 193 644,- pr. 01.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208120301
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 4 066 352,10
Innfrielsesdato: 30.06.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 193 644,11
Kapitalkostnader: 1 465,65

Fellesformue

Kr 52 714,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Fet 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.

I avtrekket på kjøkkenet og på badet, så må det ikke monteres ventilator med vifte, da det vil ødelegge balansen i ventilasjonsanlegget. Jf. §19 i husordensreglene.

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 As (67471)
Polisenr. 1493692

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 013 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

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

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

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

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

Nydalen er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Offentlig kommunikasjon

Lillo gård. 3 min gange. (Linje 30, 58)

Nydalen T. 8 min gange. (Linje 4 og 5)
Grefsenveien Trikk. 8 min gange (Linje 11, 12, 18)
Storo T. 9 min gange (Linje 4, 5)
I tillegg er det flere busser i området.

Skoler og barnehager

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av to boligblokker med felles garasjeanlegg under terreng, 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, med formål som bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting (f.eks. barnehage, helse, frisør, kiosk), bevertning og annen næring (f.eks. datasentral), i henhold til reguleringsplan S-4793. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående plansaker i området:
Saksnr. 201918859 - Sandakerveien 114 - Planforslag til politisk behandling - Sandakerveien 114 ANS foreslår å omregulere Sandakerveien 114 fra industri til kontor. Hensikten med planen er å bygge to nye kontorbygg på 6-8 etasjer med utadrettet virksomhet på gateplan, i tillegg til å sikre gode forbindelser for gående gjennom planområdet.

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

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

Saksnr. 201816207 - Opparbeidelse av gate - Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål (bl.a. kjøreveg, fortau sykkelanlegg, torg) og annen veigrunn (grøntareal).

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

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

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/112/54:
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:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:48

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:106

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:137
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:138
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:139
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:140
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:141
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:142
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:143
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:144
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:145
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:146
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:147
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:148
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:149
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:150
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:154
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:155
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:156
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:157
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:158
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:159
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:160
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:161
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:162
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:163
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:164

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:165
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:166
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:167
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:168
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:169
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:170
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:171
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:172
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:173
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:174
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:175
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:176
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:177
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:178
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:179
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:180
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:181
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:182
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:183
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:184
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:185
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:186
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:187
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:188
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:189
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:190
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:191
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:192
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:193
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:194
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:195
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:196
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:197
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:198
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:199
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:200
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:201
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:202
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:203
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:204
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:205
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:206
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:207
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:208
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:209
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:210
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:211
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:212
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:213
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:214
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:215
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:216
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:217
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:218
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:219
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:220
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:221
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:222

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:223
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:224
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:225
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:226
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:227
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:228
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:229
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:230
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:231
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:232
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:233
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:234
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:235
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:236
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:237
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:238
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:239
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:240
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:241
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:242
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:243
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:244
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:245
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:246
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:247
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:248
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:249
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:250
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og

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: 54
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 129/7230

23.05.2014 - Dokumentnr: 416160 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:91

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:145
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:146
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:147
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:148
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:149

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:160
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:161
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:162
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:164
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:165
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:166
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:167
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:168
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:169
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:170
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:171
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:172
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:173
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:174
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:175
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:176
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:178
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:181
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:182
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:184
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:185
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:187
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:188
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:189
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:190
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:191
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:192
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:193
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:194
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:195
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:196
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:197
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:198
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:199
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:200
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:201
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:202
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:203
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:204
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:205
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:206
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:207

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:208
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:209
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:210
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:211
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:212
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:213
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:214
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:215
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:216
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:217
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:218
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:219
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:220
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:221
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:222
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:223
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:224
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:225
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:226
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:227
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:228
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:229
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:230
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:231
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:232
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:233
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:234
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:235
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:237
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:238
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:239
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:240
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:242
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:243
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:244
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:245
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:247
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:248
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:249
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:250
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:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:85

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:143

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:145
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:146
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:147
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:148
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:149
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:160
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:161
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:162
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:164
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:165
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:166
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:167
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:168
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:169
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:170
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:171
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:172
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:173
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:174
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:175
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:176
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:178
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:181
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:182
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:184
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:185
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:187
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:188
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:189
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:190
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:191
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:192
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:193
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:194
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:195
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:196
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:197
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:198
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:199
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:200
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:201

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:202
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:203
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:204
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:205
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:206
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:207
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:208
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:209
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:210
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:211
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:212
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:213
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:214
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:215
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:216
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:217
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:218
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:219
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:220
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:221
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:222
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:223
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:224
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:225
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:226
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:227
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:228
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:229
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:230
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:231
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:232
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:233
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:234
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:235
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:237
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:238
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:239
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:240
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:242
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:243
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:244
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:245
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:247
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:248
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:249
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:250
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:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:74

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:132

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:145
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:146
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:147
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:148
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:149
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:160
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:161
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:162
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:164
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:165
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:166
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:167
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:168
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:169
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:170
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:171
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:172
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:173
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:174
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:175
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:176
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:178
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:181
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:182
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:184
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:185
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:187
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:188
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:189
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:190

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:191
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:192
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:193
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:194
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:195
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:196
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:197
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:198
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:199
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:200
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:201
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:202
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:203
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:204
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:205
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:206
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:207
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:208
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:209
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:210
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:211
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:212
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:213
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:214
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:215
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:216
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:217
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:218
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:219
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:220
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:221
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:222
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:223
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:224
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:225
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:226
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:227
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:228
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:229
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:230
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:231
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:232
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:233
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:234
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:235
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:237
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:238
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:239
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:240
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:242
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:243
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:244
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:245
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:247
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:248

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:249
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:250
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

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 320,-

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 16. mai 2025

Megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Megler 2

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Fernanda Nissens gate 1B

Fernanda Nissens gate 1B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 551 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	12 min 0.9 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 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

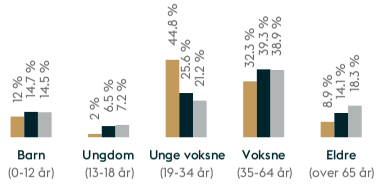
Offentlig transport

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	10 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

Lillohøyden FUS barnehage (1-5...	65 barn	3 min 0.2 km
Fernanda FUS barnehage (1-3 år...	54 barn	3 min 0.2 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	101 barn	3 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 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

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

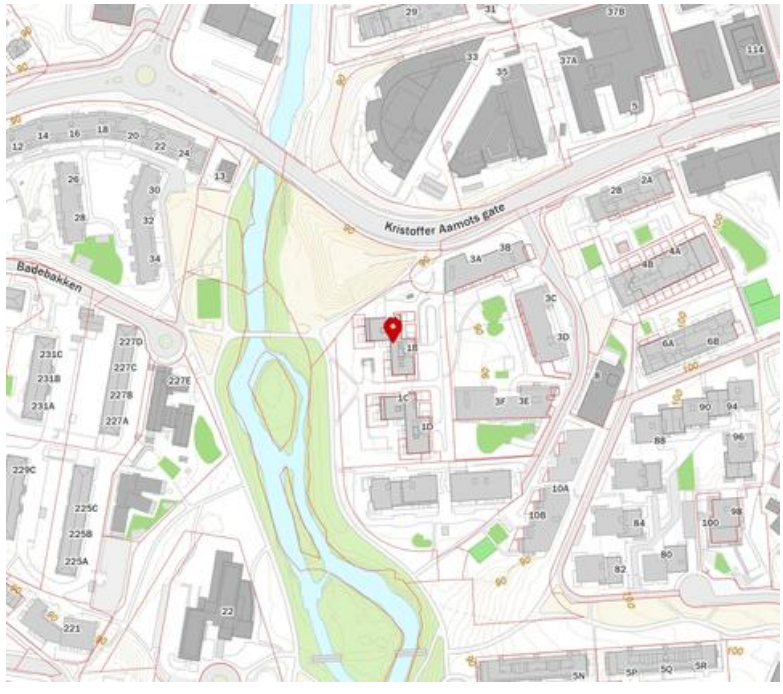
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— 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 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pedersen, Marie Skov	9578-5999-4-2672266	2025-05-05 12:05:51
Johnsen, Helge Bharat	9578-5998-4-1341472	2025-05-05 12:03:23

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
5. mai 2025

Oppdragsnummer
20-0168/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 18, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Marie Skov Pedersen, Helge Bharat Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 561620
Forsikret i: Protector AS

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?
Nei

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

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

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

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

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?
Nei

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?
Nei

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: 20-0168/25

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0168/25 . Vår ref.: 2928-1-054 Dato: 09.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fernandas Hage Sameie
Organisasjonsnr:	911982552
Seksjonseier:	Johnsen, Helge Bharat
Medeier:	
Leilighetsnummer:	054
Adresse:	Fernanda Nissens Gate 1 B, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	54
Gnr.	77
Bnr.	112

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector As (67471)- polisenummer 1493692.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  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.

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, vedlagt. 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 Pernille Olsen tlf. 22 86 83 81 ev. pr. e-post: pernille.olsen@obos.no. Se også innkalling og protokoll fra siste årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208120301
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	4 066 352,10
Innfrielsesdato:	30.06.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 8 702,59,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820812030; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 126,72	
Lån nr: 9820812030; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	445,87	
Felleskostnad likt	232,00	
Internett	230,00	
Felleskostnad brøk	6 459,00	
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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 634,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 438,-
Annen formue:	52 714,-
Gjeld:	194 139,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208120301
Restsaldo:	193 644,11
Kapitalkostnader:	1 465,65

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 193 644,11,-, 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 Pernille Olsen pr. e-post: pernille.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:
6. mai 2024 kl. 19:00, Akerselva Sykehjem, Mor God'hjertas vei 22. .

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.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Salg av parkering utenfor sameiet.
8. Endring i vedtekter vedrørende salg av garasjeplass til eksterne
9. Ekstern profesjonell styreleder
10. Fysiske årsmøter
11. Vedlikeholdsplan for sameiet
12. Kostnader i utredningsfasen av garasjereparasjonen skal tas av hele sameiet
13. Rekkverk i utetrappa.
14. Felling av et tre.
15. Fremleggelse av detaljert årsregnskap
16. Drifts og vedlikeholds kostnader i 2022
17. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til møteleder vil bli fremmet på årsmøtet

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.

Styrets innstilling
Forretningsfører vil delta og skrive protokoll fra møtet. Forslag til protokollvitne(r) vil bli fremmet i møte.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Pernille Olsen 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
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat viser et underskudd på kr -7 127 737 som foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat viser et underskudd på kr -7 127 737 som foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 2023_24.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 135.000,-.

Sak 7

Salg av parkering utenfor sameiet.

Forslag fremmet av:
Eva Pia Åberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at vi endrer vedtekten om å selge parkering utenfor sameiet, da det i dag er umulig å få solgt innen for sameiet. Vi har hatt en stor utgift i garasjen som utbygger ikke vil vedkjennes og som gjør at vi er flere som må få solgt en parkering.

Styrets innstilling

De er flere juridiske og praktiske konsekvenser som må utredes. Dette krever en endring i vedtektene i Fernandas Hage garasjesameie. Saken kan derfor ikke avgjøres av årsmøte i Fernandas Hage sameie, men må tas opp på årsmøte i Fernandas Hage garasjesameie.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Endre vedtak om at vi får selge parkering utenfor vårt sameie.

Sak 8

Endring i vedtekter vedrørende salg av garasjeplass til eksterne

Forslag fremmet av:
Rune Kåre Berntsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endring av vedtekter slik at det tillates å selge garasjeplass til eksterne utenfor sameiet. Dette vil gi seksjons-eiere større økonomisk handlefrihet. Per i dag er det ingen begrensninger i forhold til at eksterne leier plass, og det vil derfor ikke bli noen forskjell på at eksterne har tilgang til garasjeområdet.

Styrets innstilling

Styret viser til styrets innstilling i tilsvarende sak, se sak nummer 7.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Garasjeplasser kan selges til personer som ikke bor eller eier boligseksjon i sameiet.

Sak 9

Ekstern profesjonell styreleder

Forslag fremmet av:
Diu Diu Tang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår at Fernandas hage sameie får en ekstern profesjonell styreleder. Det er store ressurser som forvaltes i et sameie og det er mange viktige beslutninger som skal tas. Det er viktig at styret har bred erfaring og relevant kompetanse. Dette kan vi få gjennom en profesjonell styreleder.

En ekstern styreleder vil være objektiv i sakene som behandles, både med tanke på prioritering og utfall av sakene. Øvrige styremedlemmer vil være fra vårt sameie, og dette vil sikre en intern innsikt og tilhørighet i sameiet.

Ca budsjett for en ekstern profesjonell styreleder er eks via Styre & Ledelse ca 200 000 kr/år. Dette vil være en liten økning fra det vi betaler i dag, men med riktig prioritert og effektivisert forvaltning av våre ressurser, vil disse pengene fort være spart inn igjen.

Forslagstiller:

Diu Diu Tang, Rune Berntsen, Boris Savicic, Kjetil Braathen, Daria Khoteeva

Styrets innstilling

Saken bør behandles i forbindelse med valg.

Tilsvarende sak var opp på årsmøte i desember 2019, hvor forslaget den gang falt, siden sameiet kunne stille med interne kandidater til et kompetent og komplett styre. Kostnadene som ble presentert den gang var vesentlig høyere enn hva forslagsstillerne har beskrevet. Vi vil derfor anta at kostnadene bli vesentlig høyere enn 200.000,- pr år. Styret utfører pr i dag mange oppgaver med oppfølging av driften, samt planlegging, innkjøp/avtaler og gjennomføring av vedlikehold, drift og utbedringer. Dersom ekstern styreleder eller andre eksterne skal utføre disse oppgavene, vil det medføre tilleggskostnader. Hva de andre styremedlemmene kan bidra med her, vil også i stor grad avgjøre kostnaden for bruk av ekstern styreleder.

Styret mener at det normalt ikke bør være noen problemer med å opptre objektivt for et styre med internt valgt styreleder. Dagens styre har lagt svært stor vekt på å opptre ihht til lover, forskrifter, vedtekter og rettferdig håndtering av saker. Det er også benyttet ekstern kompetanse for rådgivning i viktige saker.

Alle medlemmer i styret har lik stemmerett, og styreleder er kun en av disse. Det er en forutsetning at alle medlemmene setter seg inn i sakene og er aktivt med i både prioriteringer, vurderingene og beslutningene. Med kun to styremedlemmer fra sameiet, har sameiet en redusert representasjon i styret. Med ekstern styreleder gir vi fra oss en av sameiets stemmer i styret. Et alternativ kan være at sameiet kjøper flere tjenester fra forretningsfører og vaktmester for å forberede saker. Da beholder vi et større styre som kan ta beslutningene.

Et internt styre må tenke spesielt godt gjennom vurderinger og beslutninger. En må kunne stå for disse beslutningene ovenfor både sameiet som helhet, og den enkelte sameier. Problematikken for det sittende styret har vært at det er en belastning å bo i sameiet, og det medfører mye merarbeid, når enkelt sameiere ikke kan akseptere avgjørelser, men fortsetter å kjempe for sin sak med både saklige og usaklige argumenter. En ekstern styreleder kan derfor lettere leve med usaklig kritikk fra enkelte sameiere.

En ekstern styreleder kan, dersom hen er profesjonell, være mer effektiv i sin saksbehandling i de fagområdene som hen kjenner godt. På den andre siden, kjenner hen ikke sameiet så godt, og kan ikke følge med på den daglige utviklingen. Hen er derfor avhengig av innspill fra andre styremedlemmer eller sameiere som gir innspill, og at disse innspillene er representative og godt balansert.

Styret mener derfor at forslaget i dagens situasjon kan være godt dersom det ikke er mulig å finne en intern styreleder som er villig til å ta på seg oppgaven. Om det finnes gode interne kandidater, bør det ikke være noe i veien for å velge styreleder internt. Forslaget bør derfor ikke ses på som et permanent forslag, men som en løsning som kan benyttes ved behov. Saken bør derfor behandles i forbindelse med valg av styreleder.

Styret anbefaler at saken vurderes sammen med innstillingen fra sameiets valgkomité og diskuteres under saken "Valg av tillitsvalgte". Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Vi velger en ekstern profesjonell styreleder.

Sak 10

Fysiske årsmøter

Forslag fremmet av:
Rune Kåre Berntsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at vi gjeninnfører praksis om fysiske årsmøter for sameiet, slik praksis var før Covid.

Styrets innstilling

Fysiske- og digitale møter er likestilt, i henhold til Eierseksjonsloven § 41. Obos melder at deltagelsen på årsmøtene har økt etter at digitale møter ble innført. Dette er også erfaringen i vårt sameie. Økt deltagelse i avstemmingene er bra. Digitale årsmøter kan gjerne kombineres med et fysisk møte i forkant av perioden hvor avstemmingene åpnes. Digitale avstemminger gir sameierne større mulighet til å delta i avstemmingene ved at avstemmingene foregår over flere dager. Dette styrker demokratiet i sameiet.

Styret vil vurdere møteform fra møte til møte basert på kompleksiteten i sakene som skal opp på årsmøtet. Svært komplekse saker egner seg best for fysiske årsmøter, og styret vil i disse tilfellene foreslå fysisk årsmøter.

Det vil kreve en endring av vedtektene dersom sameiet kun skal avholde fysiske årsmøter. Saken må derfor opp på et nytt møte hvor det stemmes over et konkret forslag til vedtektsendring.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøter i sameiet gjennomføres med fysisk oppmøte. Unntak er dersom myndighetene regulerer muligheten for fysiske sammenkomster som under Covid-pandemien.

Sak 11

Vedlikeholdsplan for sameiet

Forslag fremmet av:
Rune Kåre Berntsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fornuftig om det etableres en vedlikeholdsplan som beskriver de tiltak som er nødvendig for sameiet å gjøre på bygget, og utearealer. Tiltakene bør beskrives, og det må også anslås hvor ofte/hvor mange års intervaller det er mellom. Det bør også budsjetteres med kostnadene de ulike tiltakene vil medføre. F.eks nå er det behov for tiltak på utebelysning, fliser i inngangspartier.

Styrets innstilling

Styret har siden 2020 hatt en vedlikeholdsplan som omfatter alle større vedlikeholdskostnader. Planen er basert på anbefalte vedlikeholdsintervall fra Byggforsk. Planen blir revidert årlig ettersom vurdering av tilstander kan avvike fra det teoretiske intervallene. Kostnadene kan variere fra år til år, men et gjennomsnitt er estimert for at huseien ikke skal variere. Planen er basert på Excel, og er derfor ikke avhengig av bestemte rådgivere eller leverandører.

Det er i alle årsberetninger medtatt en oppsummering av planen og hvilke arbeider som er planlagt i de nærmeste årene. Det er bevisst ikke satt år på de enkelte aktivitetene, for at det ikke skal spres forventninger som ikke innfris. Kostnader kan bli utsatt eller forsert, og planen revideres årlig.

Styret ser derfor ikke noe behov for et slikt vedtak, da det allerede er gjennomført.

Forslag til vedtak

Sameiet etablerer en vedlikeholdsplan. Planen beskriver tiltak som skal gjøres i et 5-10 års perspektiv, og det skal budsjetteres med kostnadene dette medfører.

Sak 12

Kostnader i utredningsfasen av garasjereparasjonen skal tas av hele sameiet

Forslag fremmet av:
Boris Savicic

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I årsmøtet 2022 for Fernandas hage sameie ble det vedtatt at styret fikk fullmakt til å iverksette undersøkelser, beskrivelse av nødvendige arbeider og innhenting av tilbud for garasjerehabiliteringen for kostnader inntil 500 000 kr.

Styret har brukt Obos prosjekt AS og Millab consult AS til dette arbeidet, totale kostnader på 227 062,5 kr. Dette er i ettertid blitt belastet kun garasjeeierne og ikke hele sameiet. Når saken vedtas på Sameiet årsmøte, kan ikke garasjesameiet i etterkant pålegges kostnadene.

Styrets innstilling

Som beskrevet av forslagsstiller, ble første fase av betongrehabiliteringen tatt opp på årsmøtet i Fernandas Hage sameie i 2022. Saken var da nylig avdekket, og det var gjort noen innledende undersøkelser som viste at det var behov for ytterligere undersøkelser.

Det ble sendt ut en redegjørelse om saken i forbindelse med årsmøtet, og det ble orientert om saken i informasjonsmøtet som ble avholdt i forbindelse med årsmøtet. Sakens burde derfor være godt opplyst i forhold til hvor langt den var kommet.

Av 81 stemmeberettigede garasjeplasser er 79 representert i sameiet. Det er derfor bare to plasser som ikke fikk informasjon eller anledning til å stemme over saken på årsmøtet i sameiet i 2022. Saken ble vedtatt med 28 stemmer for, 3 mot, og 9 blanke stemmer.

Fase 1 i betongrehabiliteringen, som dette dreier seg om, gjelder prosjektering og utredning av saken. Som en del av dette kom også spørsmålet om kostnadsfordeling opp, og det ble gjort vurderinger av fordelingen. Disse vurderingene konkluderte med at kostnadene i henhold til vedtektene, i all hovedsak måtte bæres av garasjesameiet. Saken ble deretter behandlet på årsmøte i garasjesameiet i mars 2023. Rehabiliteringen, hvor fase 1 var inkludert, ble vedtatt.

Saken er av en slik karakter at den uansett måtte gjennomføres. Styret ville ha plikt til å gå videre med saken for å opprettholde eiendommens funksjon og verdi. Styret valgte allikevel å ta den opp på et årsmøte, fordi saken var første del av en mulig større sak som sameierne burde være informert og involvert i.

Det har fra enkelte eiere i garasjesameiet, fortrinnsvis noen med to garasjeplasser, vært arbeidet for å flytte kostnadsfordelingen fra garasjeplassene til eierbrøken for leilighetene. Dette forslaget ser ut til å være siste forsøk i denne sammenheng.

Sameiet har tatt kostnader for gjesteplassene og noen kostnader som etter vedtektene påligger sameiet. Styret mener at det ikke er noen grunn til å at sameiet skal overta kostnader som det er fastslått at er garasjesameiets ansvar.

Styret bemerker også at det kan stilles spørsmål ved om et vedtak i saken pålegger kostnader til et mindretall, noe som ikke er tillatt i henhold til Eierseksjonsloven eller vedtektene.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

sameiet må ta kostnadene

Vedlegg

2. IMG_0482.jpeg

Sak 13

Rekkverk i utetrappa.

Forslag fremmet av:
Eva Pia Åberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at vi får satt opp et rekkverk i trappa opp til gangveien fra F.N1A. Det er stor risk at noen faller og skader seg der og da er sameiet ansvarlig.

Styrets innstilling

Styret ser også at dette kunne vært et godt tiltak. Vi ser samtidig at det er utfordringer med å lage en god og holdbar løsning i en slik «snarveistrapp» som ikke er fundamentert frostfritt. Ansvar om noen skader seg tror vi ikke blir mindre ved å sette opp rekkverk. Den blir da mer tilrettelagt, slik at brukerne vil forutsette at den er godt vedlikeholdt og fri for snø og is.

Forslaget inneholder ikke noen føringer på type og omfang av rekkverk eller kostnadsramme.

(Forslaget mangler forslag til vedtak. Styret har derfor formulert forslaget til vedtak)

Forslag til vedtak

Styret bes om å vurdere en løsning for rekkverk i trapp mot gangsti. Styret gis fullmakt til å gjennomføre en løsning inntil kr 50.000,-

Sak 14

Felling av et tre.

Forslag fremmet av:
Eva Pia Åberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at et tre mellom gangveien og hjørneleiligheten i 1 etg tess ned før det blir for høyt og en mye større kostnad å ta ned.

Styrets innstilling

Dette er også tatt opp på dugnaden i 2023, og styret satte det opp som mulig aktivitet i 2024. Felling på dugnad og deponering av kvister i container vil gi besparelse i kostnad. Når vi gjennomgår saken mer grundig i forbindelse med at det har blitt årsmøtesak, ser vi at treet ikke står på sameiets eiendom. Det bør derfor vurderes og eventuelt undersøkes med grunneier før treet felles.

(Forslaget mangler forslag til vedtak. Styret har derfor formulert forslaget til vedtak)

Forslag til vedtak

Styret bes om å sjekke mulighet for felling av tre, og evt. planlegge felling av tre.

Sak 15

Fremleggelse av detaljert årsregnskap

Forslag fremmet av:
Daria Khoteeva, Karoline G Johannesen. Boris Savicic, Berit Støre Johnsen, Diu Diu Tang, Ine Elisabeth Jahren, Mats Pettersen, Monica Skålvoll, Wenche Hansen, Ester Eikvam, Eva-Pia Åberg, Helle Biseth, Kjetil E Braathen, Anneline Rølåsen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fremleggelse av detaljert årsregnskap for 2023 som skal sendes til alle seksjonseiere senest 2 uker før årsmøtet, dvs, senest den 22. april 2024.

Styrets innstilling

Årsregnskap for 2023 er sendt ut sammen med årsmelding. Se sak nr 5.

I henhold til vedtektene og Eierseksjonsloven skal innkalling med sakspapirer sendes ut mellom 8 og 20 dager før møte. Styret forholder seg til denne fristen.

(Forslaget mangler forslag til vedtak. Styret har derfor formulert forslaget til vedtak)

Forslag til vedtak

Saken tas til etteretning.

Sak 16

Drifts og vedlikeholds kostnader i 2022

Forslag fremmet av:
Daria Khoteeva, Karoline G Johannesen. Boris Savicic, Berit Støre Johnsen, Diu Diu Tang, Ine Elisabeth Jahren, Mats Pettersen, Monica Skålvoll, Wenche Hansen, Ester Eikvam, Eva-Pia Åberg, Helle Biseth, Kjetil E Braathen, Anneline Rølåsen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Drifts og vedlikeholds kostnader i 2022 er økt fra 0,7 MNOK i 2021 til 1,8 MNOK i 2022. Ut ifra årsregnskapet for 2022 ser vi at økningen gjelder Drift / vedlikehold bygninger, elektro og utvendig anlegg. Vi ønsker at styret fremlegger dokumentasjon for disse kostnadene for 2022 for vår vurdering.

Styrets innstilling

Saken gjelder årsregnskapet som behandlet og godkjent på årsmøtet i 2023. Regnskapet er ført av ekstern forretningsfører/regnskapsfører og revidert av ekstern revisor. Styret stiller derfor spørsmål ved hvorfor det ikke ble stilt spørsmål i forbindelse med det årsmøtet. Det skaper unødvendig arbeid når det ønskes at saker skal tas opp igjen på senere tidspunkt. Styret mener også at det som det etterspørres er godt opplyst i tidligere årsmeldinger og årsmøtesaker som ligger tilgjengelig på vibbo. Styret forventer at sameiere setter seg inn i informasjon fra styret, spesielt årsrapporten og årsmøtesaker.

Se vedlegg for en detaljert gjennomgang de ulike kostnadene.

(Forslaget mangler forslag til vedtak. Styret har derfor formulert forslaget til vedtak)

Forslag til vedtak

Saken tas til etterretning

Vedlegg

3. Driftskostnader i 2022 vs 2021.pdf

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra Valgkomiteen var ikke klar før utsendelse av årsmøteinnkallingen. Innstillingen vil bli sendt ut så snart den er klar, eventuelt lagt frem direkte på årsmøte.

Roller og kandidater

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

- Innstilling fra valgkomitéen kommer på årsmøtet

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

- Innstilling fra valgkomitéen kommer på årsmøtet

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

- Innstilling fra valgkomitéen kommer på årsmøtet

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

- Innstilling fra valgkomitéen kommer på årsmøtet

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

- Innstilling fra valgkomitéen kommer på årsmøtet
- Innstilling fra valgkomitéen kommer på årsmøtet

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

- Innstilling kommer på årsmøtet
- Innstilling kommer på årsmøtet
- Innstilling kommer på årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Vestersjø	Fernanda Nissens Gate 1 D
Styremedlem	Peder Egeland Høie	Fernanda Nissens Gate 1 D
Styremedlem	Sissi Wing Sze Suen	Spireaveien 6 E
Varamedlem	Ehud Kafri	Fernanda Nissens Gate 1 D
Varamedlem	Torgeir Rusten	Fernanda Nissens Gate 1 B

Valgkomiteen

Jónina Margrét Arnórsdóttir	Fernanda Nissens Gate 1 A
Jan Gunnar Brandvold	Fernanda Nissens Gate 1 B
Aleksandar Radulovic	Fernanda Nissens Gate 1 D

Vibbo
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
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.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Fernandas Hage Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

Møtevirksomhet
Styret har hatt møter med ca. en måneds mellomrom gjennom året, totalt 10 møter i perioden. I tillegg har det vært avholdt en del møter og befaringer med leverandører og andre. Varamedlemmer har deltatt på møtene med forslags- og uttalerett.

I tillegg til ordinært årsmøte i mai 2023, ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i oktober 2023 for å kunne gi garasjeeierne mulighet for individuell nedbetaling av lån etter garasjerehabiliteringen.

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i garasjesameiet i mars 2023 for å vedta garasjerehabiliteringen, og i oktober 2023 for å beslutte om garasjesameiet skulle gå til sak mot utbygger. Etter krav fra noen garasjeeiere ble holdt enda et ekstraordinært årsmøte i garasjesameiet i februar 2024.

Nedenfor følger en kort orientering om hva som er utført, under arbeid, eller under planlegging i 2023/24.

Nettside/beboerportal
For seksjonseiere og leietakere benyttes beboerportalen Vibbo, hvor det er lagt inn både 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. Fernandashage.no vil forbli en enkel nettside med kontaktopplysninger. Skifte av eier gjøres automatisk på Vibbo. Det er viktig at utleiere registrerer leietakerne på Vibbo. Dette er også den registreringen av utleie som skal gjøres i henhold til vedtektene.

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.

Vinteren 23/24 ble det oppfordret til å skifte røykdetektor i leilighetene. Dette anbefales etter 10 år, og det er 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 svært bra. Det er lite søppel som ikke tas hånd om, og lite andre brudd på husordensreglene. Vi ser allikevel en tendens til at det er mer søppel som etterlates, mer problemer med røyking, og kasting av sneiper, både på fellesområde, og ned i andres hager. 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 hadde vi en tradisjonell dugnad med godt frammøte. Det ble gjort endel jobb ute, blant annet feiing, raking av løv, fylle på jord, og rydding. I tillegg til dette ble de vasket ute og inne. Som vanlig hadde vi også leid en container.

Porttelefonanlegget
Klokkene blir nå oppdatert med ujevne mellomrom. Ønske om endringer sendes styret på styret@fernandashage.no.

Det har i løpet av året vært noen generelle problemer med kvaliteten på lyden. Dette har blitt justert av servicepersonell. Det var også problemer i B-oppgangen, her viste det seg at sentralen var defekt og måtte byttes.

Det har vært noen problemer med enkeltapparater. Disse må skiftes av hver enkelt beboer.
Det må vurderes om hele anlegget må skiftes i løpet av de nærmeste årene, dersom det oppstår mye problemer.

Adgangskontroll
Adgangskontrollanlegget ble byttet høsten 2022. Det nye anlegget har fungert fint. Leserne har i noen tilfeller gått offline etter strømbrudd. Det medfører at brikker som ikke har vært i bruk på lang tid, kan slutte å virke inntil serveren er restartet. Det er derfor under vurdering å anskaffe en UPS for å eliminere dette problemet.

Altibox, 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. Som informert om på Vibbo er avtalen med Altibox er reforhandlet/forlenget med 3 år fra 01.05.2024. Dette medfører tilbud om noe nytt utstyr, noe som Altibox tar direkte kontakt med den enkelte eier om. Prisen er økt med kr. 20 pr. måned. I tillegg får sameiet en rabatt i år.

Avtale om solskjerming
Årsmøtet i 2022 ble vedtatt at det skulle inngås ny avtale for solskjerming. Styret hentet inn flere tilbud, og ny avtale med Scandic markiser ble inngått vinteren 2023. Det er denne avtalen som er gjeldende og skal benyttes for montering av utvendige screen og markiser. Mer informasjon finnes på Vibbo.

Skifte fliser
Det er en del løse fliser i inngangspartiene. Vansker med å få tak i flislegger har gjort at arbeidene er utsatt.

Utomhusanlegget
Det har vært normal drift på utomhusanlegget. Vinteren 2023/24 var det mer snøfall enn normalt, og snøhauger måtte freses ut på plenen for at det skulle være tilfredsstillende tilkomst til brannoppstillingsplassene.

Pullertene til utelys er utsatt for korrosjon på grunn av hundetiss. Nye som skal være bedre beskyttet er bestilt for å erstatte de som er plassert langs gangstiene ned mot Akerselva.

Jord i gressarmeringen på østsiden siger sammen og ble etterfylt på i dugnaden i 2023. Det er behov for etterfylling også i år.

Diverse saker om drift
Hovedinngangsdørene har fungert bra i 2023, etter en justering tidlig på året. Det er viktig at en ved flytting eller lignende ikke legger noe mellom dør og karm på hengslesiden for å holde døren åpen. Det skal settes kile under døren om den skal holdes åpen. Det har vært noen mindre problemer med andre dører, hvor slitedeler er skiftet.

Det er gjennomført ekstra vask i tekniske rom, kjellerkorridorer og inngangspartier hver 3. måned. Unntak er en gang i året som dette utføres på dugnad.

Heisene har stoppet noen ganger i løpet av året. Det har vært noen større utgifter på skifte av invertere. Selv om det i 2021 ble gjort en del forebyggende vedlikehold, må det påregnes en del utgifter på heisene i årene som kommer.

Starlift som har hatt vedlikeholdet, ble overtatt av Kone fra april 2023. Kone har ikke vært så flinke å følge opp som Starlift, og det bør vurderes om vi skal fortsette avtalen med dem. 2G-senderne for nødanrop må skiftes med 4G-sendere i løpet av 2024/25.

Kapasiteten på avfallsbrønnene ser ut til å være god i forhold til behovet, og Oslo kommune har hentet avfall regelmessig. Det er ved noen få tilfeller fullt i papirbrønnene. Det er ved enkelte anledninger hensatt større gjenstander 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.

Det er en lekkasje i trappen i oppgang C. Det har vært gjort undersøkelser på takluke og på sluk/rør på taket uten at det er funnet feil. Konsekvensen av lekkasjen er relativt begrenset, siden det er lite vann, og lite som kan skades.

Det er levert ut nye plastdeksler til navneskilt på postkassene. Det oppfordres til å benytte disse, og ikke sette navneskilt andre steder enn hvor det er laget plass til.

Vaktmesteravtale/Avtaler på drift og kontroll
Det er driftsavtaler på mange av de store og viktige installasjonene i bygget (heis, rør/sprinkel, ventilasjon, elektro etc.) hvor det utføres periodisk kontroll av tekniske anlegg. Som generell vaktmester benyttes Avantor, som går ukentlige runder for å sjekke sprinkel, lys, elbilladere, pumper, dører etc., og sjekker en del andre punkter med lenger intervall. 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 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.

Reklamasjonssaker
Reklamasjonstiden har gått ut i sameiet. Se ellers eget punkt om betongrehabilitering

Vedlikeholdsplan
Byggene er elleve år gamle. 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. 700.000,- årlig de nærmeste årene. I dette er det ikke forutsatt rehabilitering av garasjen som er beskrevet i en egen sak, eller oppgraderinger i forhold til dagens standard. Etter at sameiet er 20-25 år må det forventes at kostnadene øker ytterligere.

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

- Male oppganger (utført 2022 – vedtatt årsmøte 2021) Males på nytt i 2030.
- Male vinduer på utsiden, vaske fasade, og kontrollere/utbedre blikk på fasade
- Skifte adgangskontrollsystemet (vedtatt og utført 2022), kameraovervåkningen (skiftes delvis 2023) og porttelefoner
- 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
- Rehabilitering betong og nytt dekke i garasjen (vedtatt og utført 2023)
- Skifte eller pusse opp postkassene
- Skifte avfallsbeholderne
- Mulige oppgraderinger som er identifisert i tillegg til vedlikehold ;
  - Drenering og fast dekke på østsiden (utført 2022, vedtatt årsmøte 2021)
  - Varme- og vannmålere, og energioppfølgingssystem
  - Flere sykkelstativ (utført 2023)
  - Beplantning i skråning mot nord

Prioritert i 2024 er spyling av drens og bunnledninger, skifte av noe utvendig belysning, oppgradering av kommunikasjon på heiser, UPS på adgangskontroll, og utbedring av fliser i inngangspartier.

Energiforbruk/kostnad
I likhet med 2021 og 2022, har 2023 vært preget av høye energipriser. Strømstøtten har begrenset kostnadsøkningen, både på elektrisitet og fjernvarme.

Sameiet har et forbruk på ca. 200.000 kWh elektrisitet og 732.000 kWh fjernvarme. Forbruket på fjernvarme var ca. 5 % høyere enn i 2022, hovedsakelig på grunn av lavere temperatur vinteren 2023 enn foregående år. Det forventes energiprisene har stabilisert seg på et høyere nivå enn for noen år tilbake.

Tiltak for energisparing i 2021/2022 er videreført også i 2023. Etter at ny pumpe ble installert er bruk av utevarmen nå redusert ved alle inngangene. Aktuatorer som ikke kan justeres ble montert i trappeoppgangene tidlig i 2023. Varmen i oppgangene og i garasjen holdes på så lavt temperatur som forsvarlig. Utelys er justert til minimum, garasjeventilasjonen er redusert etter behov, og lamper eller lyskilder som må skiftes erstattes fortløpende med LED. Det store forbruket går allikevel på varme og varmtvann i leilighetene, noe som den enkelte må følge opp. De høye prisene gjør det mer aktuelt å vurdere om det bør installeres målere i hver leilighet.

Elbilladere
Elbilladeanlegget har fungert uten problemer siste år. Faktura for forbruk og vedlikeholdsavgift ble send ut i februar.

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

Styret er i dialog med montør om nye ladebokser og tilknytning av disse til SmartCharge.

Garasjeporten/utebommer
Garasjeporten har gått uten problemer. Det er viktig at det gis beskjed til styret med en gang om den ikke fungerer.

Vi har hatt en påkjørsel på garasjeporten, hvor skadevolder straks meldte fra, og porten kunne repareres raskt, og forsikringen dekket kostnadene.

Vinteren 24 ble bommen til uteområde BCD påkjørt uten at vi vet av hvem. Den er skiftet, og påkjørselen ble politianmeldt for å få forsikringsdekning.

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

Gjesteparkering
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. Man kan velge om man vil stå parkert inntil 6 timer eller om man vil stå parkert inntil 24 timer/1 døgn.

Det er ikke mulig å reservere plassene, og det er fortsatt slik at det ikke er tillatt for beboere å benytte seg av gjesteparkeringen til egen bil.

Ved garasjerehabiliteringen var gjesteparkeringen stengt i en periode. I en annen periode var den forbeholdt korttidsparkering for de som mistet parkeringen først.

Oversikt garasje
Det er viktig at separat salg av plasser blir meldt til både styret og Obos, samt at eierskifte blir tinglyst.

Vask av garasje
Etter rehabilitering og maling av garasje, er skitt på gulvet mye mer synlig enn tidligere. Vinteren 2023/24 er garasjen vasket to ganger med maskin, i tillegg til grundig vårvask. Det er også kjøpt inn en ny manuell feiemaskin som beboerne kan benytte når det er tørt. Svabere er tilgjengelige for å flytte vann. Det er dessverre kun ved rennen ved garasjeporten at en kan svabre vannet så det blir fjernet.

Betongrehabilitering i garasjen
Vinteren 2022 ble det observert noen rustutslag i betongen i garasjen. Styret bad Obos om en vurdering, og etter befaring anbefalte de at det ble gjennomført en grundigere undersøkelse. Dette ble utført vinteren 2022. Konklusjonen var at gulvet i garasjen inneholder en så høy andel klorider (salt), at det er fare for skader på betong og armering. Nedre del av vegger og søyler er også i faresonen.

På årsmøtet i 2022 ble det gitte en ramme for ytterligere undersøkelser, beskrivelse av tiltak, og innhenting av tilbud. Det ble i denne sammenhengen informert om at tiltak vil være nødvendig for å stoppe utviklingen av skader og for å hindre tilføring av mer salt i betongen slik at det ikke skal oppstå skader som vil bli vesentlig mer kostbare å reparere enn skadene som er avdekket i den første undersøkelsen.

Etter å ha hentet inn tilbud fra Obos Prosjekt/Ødegård & Lund og Millab Consult valgte styret å gå videre med Millab Consult for å ta flere prøver, vurdere om omfanget av tiltak kunne avgrenses, planlegge utførelse og kontrahere entreprenør for å utføre arbeidene.

Millab tok ytterligere prøver høsten 2022, både av kloridinnhold i betongen, og overdekning av armeringen, og konkluderte med at det ikke var mulig å begrense tiltakene til bare deler av garasjen. De mente det var et tidsspørsmål før vi fikk korrosjon i armeringen. Fysiske skader i form av avskallinger og sprekker vil oppstå i løpet av 10-15 år.

Millab har beskrevet tiltak og gjennomførte en tilbudsinnhenting vinteren 2022/23. Vi mottok tilbud fra 5 entreprenører, og etter årsmøte i garasjesameiet inngikk vi kontrakt med Gast Entreprenør, som gav det beste tilbudet.

Det ble avklart med forretningsfører at det er eierne av garasjeplassene som ihht. vedtektene er ansvarlig for kostnadene. Selve sameiet står for den delen av garasjen som er gjesteparkeringsplasser. I tillegg fikk sykkelboden også belegg samtidig med arbeidene i garasjen.

Arbeidene ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i garasjesameiet 25.03.2023. Alternativet med full katodisk beskyttelse ble vedtatt. Noe som innebar et budsjett på 11.000.000,- og en byggetid på 20 uker.

Arbeidene ble utført i perioden 03.05.23 til 08.09.23. Innkjøring og test av anlegget pågikk i en periode etter overtakelse.

Gast Entreprenør AS har gjort en god jobb med å gjennomføre arbeidene. De har vært enkle og samarbeide med, gjort en god fagmessig utførelse, samt fremmet få krav om tillegg. Oskat har som underleverandør levert det elektrotekniske utstyret og innjustering av dette. Systemet tilfredsstiller de kravene som er satt, og igangkjøringen har vist at det fungere som det skal.

Milab Consult har på vegne av sameiet fulgt opp den faglige utførelsen, og har sammen med styreleder fulgt opp fremdrift, HMS, økonomi, beslutninger, informasjon og tilpasning til et bygg i drift.

Vi har fått en utbedring og oppgradering av garasjen som innebærer;
• Titanbånd i gulvet og nederst på vegger søyler. Ca 20W strøm gir en spenning som medfører at armering er beskyttet mot korrosjon.
• 45 følere som måler om forholdene endrer seg.
• Tettet alle lekkasjer.
• Flatet ut noen svanker i gulvet.
• Nytt tett belegg av epoxy på gulvet og 30 cm opp på veggene.
• Ny og mer solid oppmerking.
• Malte vegger og søyler.

Sameiet har i tillegg fått utført.
• Nytt tett belegg i sykkelparkeringen.
• Heving av to dører ut mot garasjen for å hindre vann inn ved flom.
• Pigget opp avløp ut fra sprinkelrom.

I budsjettet var det tatt høyde for en del utbedringer i betongen. I tillegg var det lagt inn en uforutsett-post for å kunne løse problemer som ikke var sett før arbeidene startet. Det viste seg at det var mindre behov for mekaniske reparasjoner eller sammensveising av armering enn forutsatt. Entreprenøren fikk også fått arbeide i fred, og de har ikke kunnet påpeke andre forutsetninger enn hva de hadde blitt forespeilet i forkant. Det har derfor kommet minimalt med tilleggskostnader/arbeider.

Vi må også rette en takk til alle beboerne som har respektert at garasjen har vært stengt, og som har måttet leve med en del støy fra arbeidene.

Fremdriften så ut til å gå en del bedre enn hva kontrakten tilsa i en periode. Høy grunnvannstand i august avdekket at det var lekkasjepunkter som ikke var tette. Her fikk vi en test av arbeidene som gjorde at vi fikk tettet også dette, men fremdriften og åpningen ble utsatt noe på grunn av dette. Vi var allikevel innenfor kontraktens tider. Oppstart ble svært forskjellig mellom fase 1 og fase 2. Styret besluttet derfor at det ble gitt en kompensasjon til de som var i fase 1, som måtte være uten parkeringsplass 8 uker lenger enn de som hadde plass i fase 2.

Total kostnad for prosjektet, inkludert arbeidene med planlegging og prosjektering ender på ca. 8,6 millioner. Dette er vesentlig lavere enn 11,0 millioner som ligger til grunn for vedtaket. På den andre siden har renten økt en del siden vedtaket, rentekostnaden vil derfor være høyere enn budsjettert.

Sameiets andel av kostnadene for tetting, sykkelparkeringen, to gjesteparkeringsplasser og noen mindre arbeider er ca. 410.000,-. Øvrige kostnader er fordelt på eierne av garasjeplassene. Kostnaden pr parkeringsplass var ca. 100.400,-. Finanskostnader er ikke med i disse summene. Lån er opptatt fortløpende, og økt husleie for garasjeplassene er innkrevd i perioden. Det gjøres en justering for innbetalte avdrag i mai 2024.

Oppsummering	
OBOS Prosjekt AS, fase 1	79 625
Milab Consult AS, fase 1	147 438
Milab Consult AS, fase 2	55 078
Gast Entreprenør AS	7 981 647
Advokatfirma Dla Piper Norw ay Da	364 896
Norconsult AS	177 613
Etableringskostnad lån Obos-baken	10 000
Kompensasjon garasjeeiere	116 000
Refusjon forsikring	- 385 636
Totalsum	**8 546 660**

Dekkes av sameiet	
Maling sykkelbod	86 250
Tetting med i kontrakt	56 250
Pigging for drenering sprinkelsentral	6 875
Heving av 2 stk dører	16 250
Tetting utover kontrakt	43 808
Totalt kostnad utenfor garasjen	**209 433**
Andel 2 gjesteparkeringer	200 897
Sum sameiet	**410 330**

Garasjen har fått en oppgradering og utbedring. Vi har sikret betongen lang levetid, tettet lekkasjer utenfra, og fått en estetisk oppgradering. Garasjen er nå så oppgradert som mulig, men vi må regne med drift og vedlikehold også i fremtiden.

- Det vil bli slitasje på epoxybelegget. Vi må forvente at kjørebaner og plasser hvor det brukes piggdekk må males på nytt etter 10-15 år.
- Gulvet var tett i august, men om grunnvannstanden kommer høyere enn den har vært, kan vi oppdage nye lekkasjer.
- Veggene er malt med tett maling for å beskytte. Den kan flasse enkelte steder om fuktighet trykker på utenfra.
- Vi har ikke sluk, og vann som kommer inn med bilene vil fortsatt bli liggende på gulvet. Siden vi har forsøkt å jevne ut svanker vil vannet fordele seg jevnere eller flytte på seg.
- Vi må ha en driftsavtale med Oskat for å gjøre periodiske kontroller på at anlegget fungerer som forutsatt.

Parallelt med arbeidene har styret fått utført en juridisk vurdering av om vi hadde en sak mot utbygger/entreprenør. Reklamasjonsfristen gikk ut for lenge siden, men det ble vurdert om det var grunnlag for å hevde at det var utvist grov uaktsomhet ved byggingen, noe som kunne gitt mulighet for erstatning selv om reklamasjonsfristen har gått ut.

Utbygger og entreprenør har konsekvent avvist ansvar for saken.

DLA Piper ble engasjert tidlig i 2023. For å unngå foreldelse, ble saken bli innklaget til forliksrådet, både mot utbygger og entreprenør. I begge innklagingene har forliksrådet henvist til tingretten.

Etter innspill på det ekstraordinære årsmøtet i garasjesameiet i mars 2023 ble det;

- Gjort en ny vurdering av kostnadsfordeling mellom sameiet og garasjesameiet. Det ble da presisert at ihht. til vedtektene skal kostnader med tetting av lekkasjer utenfra dekkes av sameiet, og ikke garasjesameiet. Dette er tatt hensyn til i fordelingen av kostnadene
- Det ble gjennomført en teknisk vurdering for å kunne ha bakgrunn for beslutning om søksmål mot utbygger/entreprenør. Denne ble utført av Norconsult.

På ekstraordinær generalforsamling i garasjesameiet i oktober 23 ble rapporten fra Norconsult fremlagt sammen med advokatenes vurdering av om det var mulig å gå videre med søksmål mot utbygger entreprenør. Konklusjonen var at;
«Vi kan ikke se at det er gjort noen alvorlige avvik i prosjektering eller utførelse basert på det grunnlag vi har hatt til vurdering. Selv uten de avvik som er registrert så ville nok levetiden være langt under 50 år, men hvor mange år som eventuelt skiller levertiden med og uten avvik klarer vi ikke å sette noen eksakte tall på.

Vår vurdering er også at de prosjekterte løsninger var helt vanlig for 10 år siden.»

DLA Piper har gjort en prosessrisikovurdering av vår stilling i forhold til sak mot utbygger/entreprenør. Denne er til dels basert på Norconsult sin rapport. De oppsummerte:

«Sammenfattet er det etter vår vurdering høy risiko for at et krav mot PEAB eller Utbygger ikke vil føre frem i domstolene. Som redegjort for nedenfor, er vi av den oppfatning at forholdene i garasjeanlegget ikke utgjør en mangel som er en følge av grov uaktsomhet, og at det derfor er en vesentlig risiko for at det er reklamert for sent på kravet. Det er også en risiko for at kravet er foreldet.»

Konklusjonen ble derfor at det er stor sannsynlighet for at vi taper en sak. Årsmøtet i garasjesameiet vedtok derfor at sameiet ikke skulle gå videre med saken mot utbygger/entreprenør. Det ble gjort en gjennomgang av rapporten fra Norconsult ved hjelp av en sameier i ettertid, uten at det fremkom noe som endret konklusjonen.

Eiere av 18 garasjeplasser krevde i nytt ekstraordinært møte i garasjesameiet som ble avholdt i februar 2024. Her var det krav om gjennomgang diverse informasjon, samt forslag om å revidere rapporten fra Norconsult. Informasjon ble gitt, og det ble på nytt vedtatt at en ikke skulle gå videre med saken mot utbygger/entreprenør, og ikke bruke mer ressurser på denne saken.

Ekstraordinært årsmøte i sameiet 25. oktober 2023 ble avholdt for at garsjesameiet kunne ta opp lånet i hovedsameiets navn, og at det kunne opprettes en individuell nedbetalingsordning. Dette krevde en vedtektsendring som ble vedtatt. Sameiet hefter for lånet, men har samtidig pant i hver leilighet som sikkerhet i hht. Eierseksjonsloven. Garasjeplasser som ikke er eid av eiere av leiligheter i sameiet, måtte betale inn kostnaden for rehabiliteringen fortløpende.

Individuell nedbetalingsordning er opprettet, og første mulige innbetaling var i februar 2024. Det ble gjort innbetaling for 31 plasser. Det totale lånebeløpet er nå ca. 4,7 mill. Det er muligheter for den enkelte som ikke har betalt inn, å gjøre innbetaling i februar eller august i hvert år fremover.

Det katodiske anlegget er kalibrert høsten 2023, og avtale med Oskat om drift og kontroll er inngått fra 2024.

<u>Sykkelboden</u>
I forbindelse med rehabilitering av garasjen ble også gjort oppgradering av sykkelboden. Det medførte at den måtte ryddes. Det var noen eierløse sykler som var igjen i boden, de ble hentet av OK:Sykkel.

Sykkelboden har fått samme type epoksydekke som i garasjen. I tillegg er det montert flere sykkelstativer får å få plass til flere sykler.
Deler av de nye stativene har bare en etasje for sykler, og det er noen plasser i en etasje med gamle stativ. Disse er reservert sykler som er for store til å plasseres i plasser der det er to etasjer.
Det oppfordres til å ikke bruke disse plassene som langtidsparkeringsplasser. Høye og tunge sykler vil også i de fleste tilfeller kunne plasseres i andre etasje i stativene.

<u>Veilag Fernanda Nissens gate</u>
Det ble igangsatt prosess for jordskiftesak i desember 2019. Saken gjelder fordeling av kostnader for vedlikehold av Fernanda Nissens gate. Saken ble behandlet i jordskifteretten i 2020.

Som resultat av dette skal vårt sameie ha en andel på 9 % av vedlikeholdskostnadene på Fernanda Nissens gate. Det er sameiene Fernanda Nissens gate 2-6 og Elvelunden som har betalt vedlikeholdet hittil. Vi må forvente en faktura fra dem på etterbetaling for årene fra 2019 og frem til nå.

Veilaget hadde første årsmøte høsten 2021. Prosessen har vært treg, og veilaget er pr dags dato ikke formelt registrert eller kommet i drift, da valgte styremedlemmer har trukket seg eller ikke klart å følge opp stiftelse og igangsetting.

I 2023 ble det tatt et nytt initiativ til å innkalle til et nytt årsmøte for å få valgt et nytt styre. Knut Staalesen representerte FHS, og sammen med en representant for FNG3 fikk satt prosessen i gang, men ingen av sameiene klarte å komme med forslag til styrerepresentanter. En oppfordring på Vibbo i FHS, medførte heller ikke svar og representant for vårt sameie. Det er sendt ut en oppfordring til styrene i gata om å komme med representanter etter at de nye styrene har blitt valgt på årets årsmøter.

<u>Veilag med FN3</u>
Det har i lang tid vært kontakt om å etablere et veilag med FN3 vedrørende felles vei ned fra Dominos.

Det ble i 2023 laget en avtale som formaliserer eksisterende praksis hvor FHS bidrar med 1/3 av kostnadene for brøyting/strøing/feiing/ varme i veien ned fra avkjørselen i Fernanda Nissens gate. Tilsvarende betaler FNG3 for 1/3 av brøyting/strøing/feiing av felles brannoppstillings- og søppelhentingsplass som ligger på vår eiendom.

Utbygger i FN3 fullførte arbeider med kantstein ved kryss mot Kristoffer Aamodts gate, samt å legge inn en ekstra acodren i veien ned fra Dominos. Dette var betingelser vi hadde satt i tidligere avtale vedrørende oppstillingsplass for brann- og søppelbil. Vi mener at faren for oversvømmelse i garasjen nå er vesentlig redusert.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 840 023.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fernandas Hage Sameie.

Lån
Fernandas Hage Sameie har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på følgende endringer av felleskostnadene for året 2024:

- *Linje garasje reduseres fra 01.03.2024, ny pris pr. mnd. pr. garasjeplass kr. 271,-.*
- *Ny linje lånekostnad 1, legges til for alle som har restgjeld for sin garasjeplass og de skal betalt kr. 785,- per mnd. for denne linjen fra 1. mars 2024.*
- *Linje Kabel-tv økes med kr. 10,- per seksjon per mnd. fra 1. mai 2024.*
- *Linje Internett økes med kr. 10,- per seksjon per mnd. fra 1. mai 2024.*

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandvegen 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 underskudd på kr 7 127 737. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

ALFA REVISJON

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 10. april 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

FERNANDAS HAGE SAMEIE
ORG.NR. 911 982 552, KUNDENR. 2928

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 403 512	4 822 838	5 291 000	5 888 000
Ladeinntekter EL-bil		81 689	194 182	117 263	100 000
Andre inntekter	3	579 149	20 018	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 064 350**	**5 037 038**	**5 408 263**	**5 988 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-17 625	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-130 000	-125 000	-130 000	-135 000
Avskrivninger	14	-17 430	-19 703	-17 430	0
Revisjonshonorar	6	-9 988	-9 330	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-147 060	-141 385	-150 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-457 998	-203 114	-250 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-9 037 809	-1 762 345	-1 329 000	-1 285 000
Forsikringer		-210 365	-193 473	-210 365	-232 000
Kommunale avgifter	9	-905 868	-757 933	-909 427	-1 049 000
Energi/fyring	10	-1 262 388	-1 450 275	-1 500 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-583 411	-561 377	-590 000	-604 000
Andre driftskostnader	11	-261 282	-360 655	-338 000	-373 999
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 041 929**	**-5 602 214**	**-5 454 222**	**-5 314 499**
DRIFTSRESULTAT		**-6 977 579**	**-565 176**	**-45 959**	**673 501**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	39 857	12 685	0	25 000
Finanskostnader	13	-190 015	0	0	-376 810
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-150 158**	**12 685**	**0**	**-351 810**
ÅRSRESULTAT		**-7 127 737**	**-552 491**	**-45 959**	**321 691**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 239 620	-552 491		
Udekket tap		-5 888 117	0		

FERNANDAS HAGE SAMEIE
ORG.NR. 911 982 552, KUNDENR. 2928

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	17 431	34 861
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 431**	**34 861**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 818	5 316
Kundefordringer		34 145	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 608	0
Andre kortsiktige fordringer	15	81 689	117 263
Driftskonto OBOS-banken		639 549	508 042
Sparekonto OBOS-banken		1 598 833	1 414 058
SUM OMLØPSMIDLER		**2 363 642**	**2 044 679**
SUM EIENDELER		**2 381 073**	**2 079 540**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 239 620
Udekket tap	16	-5 888 117	0
SUM EGENKAPITAL		**-5 888 117**	**1 239 620**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 745 571	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 745 571**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 132	39 775
Leverandørgjeld		408 733	800 145
Påløpte renter		46 269	0
Påløpte avdrag		16 485	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**523 619**	**839 920**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 381 073**	**2 079 540**
Pantstillelse		0	0

Garantiansvar	0	0

Oslo, 19.03.2024
Styret i Fernandas Hage Sameie

Ole Vestersjø/s/ Peder Egeland Høie/s/ Sissi Wing Sze Suen/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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad brøk	4 093 884
Garasje	539 012
Felleskostnad likt	315 288
Internett	292 320
Kabel-TV	277 008
Avregning p.plass	-114 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 403 512**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Eksterne eiere garasje	189 157
Regnskapskorrigeringer	105
Nøkler	4 250
Rettshjelpsdekning	385 637
SUM ANDRE INNTEKTER	**579 149**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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 2022/2023, og er på kr 130 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 988.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand i forbindelse med garasjerehabilitering	-367 826
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 188
Garasjekjeller, Millab Consult AS	-83 984
SUM KONSULENTHONORAR	**-457 998**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 521
Drift/vedlikehold VVS	-230 402
Drift/vedlikehold elektro	-41 515
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-197 789
Drift/vedlikehold heisanlegg	-197 621
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 743
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 673
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 304 236
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 310
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-9 037 809**

Økte kostnader VVS skyldes blant annet at service på rør og sprinkel ikke var fakturert de to foregående årene. I tillegg er det kostnader for skifte av pumpe på utevarmeanlegget.

I tillegg til vanlig vedlikehold, er nye sykkelstativer i sykkelboden ført på utvendige anlegg.

De vesentlige kostnader på heisene er skifte av en frekvensomformer og kontaktorer, i tillegg til driftsavtalen.

I kostnader for garasjeanlegget ligger hovedsakelig kostnader for rehabiliteringen, samt drift og endringer på ladeanlegget for elbiler.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-624 862
Renovasjonsavgift	-281 006
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-905 868**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-306 939
Fjernvarme	-955 449
	-1 262
SUM ENERGI / FYRING	**388**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 481
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 391
Verktøy og redskaper	-5 199
Driftsmateriell	-3 823
Lyspærer og sikringer	-17 756
Vaktmestertjenester	-18 462
Vakthold	-56 325
Renhold ved firmaer	-142 697
Andre fremmede tjenester	-3 512
Andre kontorkostnader	-1 112
Bank- og kortgebyr	-4 525
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-261 282**

Kostnad for vakthold er i sin helhet skifte av server og programvare på kameraovervåkningen

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 283
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 775
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 363
Andre renteinntekter	436

SUM FINANSINNTEKTER	**39 857**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-189 795
Renter på leverandørgjeld	-220
SUM FINANSKOSTNADER	**-190 015**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vannsuger		
Tilgang 2001	18 960	
Avskrevet tidligere	-18 959	
		1
SYKKELSTATIV		
Kostpris	87 150	
Avskrevet tidligere	-52 290	
Avskrevet i år	-17 430	
		17 430
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**17 431**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-17 430**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter 2023, utfakturert 2024	81 689
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**81 689**

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. 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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-7 850 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	104 429	
		-7 745 571
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 745 571**

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.

Vedlegg 2 til sak 12. Kostnader i utredningsfasen av garasjereparasjonen skal tas av hele sameiet

7. Betongrehabilitering i garasjen

Det har vinteren 2022 blitt observert noen rustutslag i betongen i garasjen. Styret har bedt Obos om en vurdering, og etter befaring anbefalte de at det ble gjennomført en grundigere undersøkelse. Dette ble utført vinteren 2022. Konklusjonen er at gulvet i

Transaksjon 09222115557470326753 Signert Ole, DML, FNM

garasjen inneholder en så høy andel klorider, at det er fare for skader på betong og armering. Nedre del av vegger og søyler er også i faresonen.

Det vil være behov for ytterligere undersøkelser, beskyttelse av armering, og overflatebehandling av gulvet i parkeringsgarasjen. Dette er nødvendig for å stoppe utviklingen av skader, for å hindre tilføring av mer salt i betongen, slik at det ikke skal oppstå skader som vil bli vesentlig mer kostbare å reparere enn skadene som er avdekket pr i dag.

Totalt kostnadsomfang kan bli stort. Det kan bli omfattende arbeider som også vil medføre stenging av (deler av) garasjen mens arbeidene pågår.

Styret vil arbeide videre med flere undersøkelser, beskrivelse av tiltak, og innhenting av tilbud. Et forprosjekt kommer opp som sak på ordinært årsmøte. Endelig iverksettelse av tiltak må opp på nytt ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å iverksette undersøkelser, beskrivelse av nødvendige arbeider, og innhenting av tilbud på betongrehabilitering og ny overflatebehandling. Fullmakten gjelder for kostnader inntil 500.000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Driftskostnader i 2022 vs. 2021

Styret er bedt om å redegjøre detaljert for kostnadene i underkapittel Drift/vedlikehold bygninger, elektro og utvendige anlegg.

Kostnadene vil variere noe fra år til år på grunn av at utskiftinger og vedlikehold varierer, og i noen tilfeller vil det også påvirkes av hva som er gjøres før og etter nyttår i de enkelte år. Større endringer kommenteres i årsrapporten eller kommentarene til regnskapet.
Som det fremgår nedenfor, mener styret at endringen i kostnadene på de bemerkede postene er kommunisert i forbindelse med regnskap, årsrapport eller årsmøtevedtak.
Tabellen under viser kostnadene for 2021 og 2022, og differansen . Etterspurte poster er merket med farge.

Årsregnskap Fernandas Hage sameie , sammenligning 2021 og 2022

	2022	2021	
	Bokført	**Bokført**	**differanse**
DRIFTSINNTEKTER:	-	-	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 822 838	4 222 286	600 552
LADEINNTEKTER EL-BIL	194 182	67 296	126 886
ANDRE INNTEKTER	20 018	10 521	9 497
SUM INNTEKTER	**5 037 038**	**4 300 102**	736 936
DRIFTSKOSTNADER:	-	-	-
PERSONALKOSTNADER	- 17 625	- 17 625	-
STYREHONORAR	- 125 000	- 125 000	-
AVSKRIVNINGER	- 19 703	- 25 773	6 070
REVISJONSHONORAR	- 9 330	- 8 399	- 931
FORRETNINGSFØRERHONORAR	- 141 385	- 137 398	- 3 987
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	- 203 114	- 7 018	- 196 096
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	- 1 762 345	- 694 928	- 1 067 417
6601 Drift/vedl.hold bygninger	524 818	100 280	424 538
6602 Drift/vedl.hold VVS	45 421	35 310	10 111
6603 Drift/vedl.hold elektro	307 446	36 533	270 913
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	490 430	162 733	327 697
6606 Drift/vedl.hold heiser	233 394	212 941	20 453
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	18 361	77 116	- 58 755
6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	75 593	63 586	12 007
6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	54 811	4 419	50 392
6615 Drift/vedl.hold søppelanlegg	11 178	1 841	9 337
664 Kostnader dugnad	893	169	724
FORSIKRINGER	- 193 473	- 183 808	- 9 665
KOMMUNALE AVGIFTER	- 757 933	- 826 803	68 870
ENERGI / FYRING	- 1 450 275	- 1 460 958	10 683
TV-ANLEGG/BREDBÅND	- 561 377	- 378 847	- 182 530
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	- 360 655	- 269 180	- 91 475
SUM DRIFTSKOSTNADER	**- 5 602 214**	**- 4 135 737**	- 1 466 477
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**- 565 176**	**164 365**	- 729 541

DRIFTSRESULTAT:	-	**565 176**	**164 365**	-	729 541
FINANSINNTEKT/KOSTNAD		-	-		-
FINANSINNTEKTER		12 685	3 785		8 900
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.		**12 685**	**3 785**		8 900
RESULTAT	-	**552 491**	**168 151**	-	720 642

Kommentarer til kostnadsøkningen på de enkelte postene:

6601 Drift og vedl, bygninger – differanse 424 .538,-

Det er i årsrapport for 2022 beskrevet:
"Maling av trapperom
På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt å male vegger og opptrinn i oppgangene. Arbeidene ble utført vinteren 2022. Det har blitt malt en vaskekant på utsiden i alle trappene, for å dekke fuge som har vært mindre pen, og for at slitasje ved vask skal bli mindre. Sluser og dører i kjeller ble også malt. Arbeidene ble utført innenfor vedtatte budsjett."

På årsmøte i 2021 ble det vedtatt;
"Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med entreprenør for maling av trappeoppgangene. Fullmakt gjelder for inntil 600.000,-. Arbeidene finansieres ved å bruke sameiets oppsparte midler."

Bokførte kostnader i 2022 på malerarbeidene i som ble utført er **431.824,-.** Dette er innenfor vedtatte ramme og utgjør den vesentlige differansen mellom 2021 og 2022.

6603 Drift og vedl.hold elekro – differanse 270.913,-

Det er i årsrapport for 2022 beskrevet:
"Adgangskontroll
Det var en del problemer med sameiets adgangskontrollanlegg vinteren 2022. Disse problemene var knyttet til tilgjengelighet på reservedeler og kvalifisert servicepersonell. Styret fremmet derfor forslag på årsmøtet i 2022 om å bytte anlegget. Dette ble utført høsten 2022 i henhold til vedtaket fra årsmøtet. Kostnadene ble noe lavere enn rammen gitt av årsmøtet."

På årsmøte i 2022 ble det vedtatt;
"Styret gis fullmakt til å benytte inntil kr 350.000, - på å bytte adgangskontrollsystemet til et system med bred utbredelse i Norge."

Bokførte kostnader i 2022 på bytte av adgangskontroll er **255.283,-.** Dette er innenfor vedtatte ramme og utgjør den vesentlige differansen mellom 2021 og 2022.

6604 Drift og ved. Utvendige anl. – differanse 327.697,-

Det er i årsrapport i 2022 beskrevet :
"Dialog med utbygger av FN 3/Overvannshåndtering/oppstillingsplass

Årsmøtesak i 2021 ble det vedtatt å inngå avtale med utbygger i FN3 om oppstillingsplass for brann- og avfallsbil, mot at de skulle bidra til bedre overvannshåndtering, og opprusting av arealet lengst øst på vår eiendom.

Arbeidene på vår eiendom, samt ny renne for oppsamling av vann i nedkjøringen ble utført i 2022. Sameiet hadde noen merknader på utførelsen, noe ble rettet, og noe fikk vi avslag på. Etterfylling av jord må påregnes et par ganger."

"Oppgradering av utomhusanlegget
Det ble på årsmøtet i 2021 vedtatt mer beplantning for å lede trafikk opp fra gangveien ved Akerselven bort fra plenen. Hundelufting skaper problemer for planter, lysstolper og barns lek og trygghet. Beplantning ble utført i 2022. Det ble også utført oppgradering av dekket mellom inngang C og gangveien ved Akerselva."

På årsmøte i 2020 ble det vedtatt i to separate saker:
"Årsmøtet ber styret om å planlegge og inngå avtale om beplantning av buskfelt og skilting i tomtegrensen mot Akerselva. Beplantningens hensikt er å hindre hundelufting og gjennomgang utenom opparbeidede gangveier. Styret gis fullmakt til arbeider inntil 100.000,- kroner."

"Styret gis fullmakt til å inngå en avtale hvor sameiet bekoster ca. 1/3 av oppgradering av overflatedekke fra grus til gressarmering på veien fra bom og innover til oppgang D. Kostnadsrammen er estimert til ca. kr. 150.000, -, men styret gis fullmakt oppad begrenset til kr. 200.000, -."

Bokførte kostnader i 2022 på beplantning mot Akerselva og oppgradering av dekke mellom inngang C og Akerselva er 92.900,-. Bokførte kostnader i 2022 på oppgradering på østsiden i samarbeid med FN3 er 156.250,-. Dette er innenfor vedtatte ramme og utgjør den vesentlige differansen mellom 2021 og 2022.

I tillegg har gartneren sendt en faktura i 2022 som er reklamert, og dermed ikke betalt, på grunn av at det er fakturert mer enn utført. Det omstridte beløpet er 55.000,-, som må bokføres negativt når kredit mottas eller når foreldelsesfristen går ut.

Totalt forklarer disse kostnadene **304.150,-** av differansen.

Generelt
Vi viser også til at det i årsrapporten for 2022, i kommentarer til budsjett 2023, er beskrevet:

"Drift og vedlikehold
Kostnadene har vært høye på grunn av at kostnadene for maling av trappeoppgangene, skifte av adgangskontroll og oppgradering av utomhusanlegget er kostnadsført i 2022."
Kommentaren var ment som en forklaring på at budsjettkostnadene i 2023 var satt lavere enn bokført kostnad i 2022.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Fernandas Hage Sameie

Møtedato: 06.04.2024
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Akerselva Sykehjem, Mor God'hjertas vei 22

Til stede: 32 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 37 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Pernille Olsen.

Møtet ble åpnet av Ole Vestersjø.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Knut Staalesen 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 Pernille Olsen foreslått.
   Som protokollvitne ble Daria Olegovna Khoteeva foreslått.
   Tellekorps ble Pernille Olsen og Diu Diu Tang.
   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.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 135 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Salg av parkering utenfor sameiet.**
Forslag fremmet av: Eva Pia Åberg
Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Saksframstilling:
Ønsker at vi endrer vedtekten om å selge parkering utenfor sameiet, da det i dag er umulig å få solgt innen for sameiet. Vi har hat en stor utgift i garasjen som utbygger ikke vil vedkjennes og som gjør at vi er flere som må få solgt en parkering.

Styrets innstilling:
De er flere juridiske og praktiske konsekvenser som må utredes. Dette krever en endring i vedtektene i Fernandas Hage garasjesameie. Saken kan derfor ikke avgjøres av årsmøte i Fernandas Hage sameie, men
må tas opp på årsmøte i Fernandas Hage garasjesameie.
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak: Endre vedtak om at vi får selge parkering utenfor vårt sameie.

Benkeforslag ble vedtatt: Det skal kalles inn til møte i garasjesameiet.

8. **Endring i vedtekter vedrørende salg av garasjeplass til ekster**
Forslag fremmet av: Rune Kåre Berntsen
Krav til fertall: Alminnelig (50 %)

Saksframstilling:
Endring av vedtekter slik at det tillates å selge garasjeplass til eksterne utenfor sameiet. Dette vil gi seksjons-eiere større økonomisk handlefrihet. Per i dag er det ingen begrensninger i forhold til at eksterne leier plass, og det vil derfor ikke bli noen forskjell på at eksterne har tilgang til garasjeområdet.

Styrets innstilling:
Styret viser til styrets innstilling i tilsvarende sak, se sak nummer 7.
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak: Garasjeplasser kan selges til personer som ikke bor eller eier boligseksjon i sameiet.

Benkeforslag ble vedtatt: Det skal kalles inn til møte i garasjesameiet.

9. **Ekstern profesjonell styreleder**
Forslag fremmet av: Diu Diu Tang, Rune Berntsen, Boris Savicic, Kjetil Braathen, Daria Khoteeva
Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Saksframstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak: Vi velger en ekstern profesjonell styreleder.

Vedtak: Forslaget falt

10. Fysiske årsmøter
Forslag fremmet av: Rune Kåre Berntsen
Krav til fertall: Alminnelig (50 %)

Det foreslås at vi gjeninnfører praksis om fysiske årsmøter for sameiet, slik praksis var før Covid.

Styrets innstilling
Fysiske- og digitale møter er likestilt, i henhold til Eierseksjonsloven § 41. Obos melder at deltagelsen på årsmøtene har økt eter at digitale møter ble innført. Dette er også erfaringen i vårt sameie. Økt deltagelse i avstemmingene er bra. Digitale årsmøter kan gjerne kombineres med et fysisk møte i forkant av perioden hvor avstemmingene åpnes. Digitale avstemminger gir sameierne større mulighet til å delta i avstemmingene ved at avstemmingene foregår over flere dager. Dette styrker demokratiet i sameiet.

Styret vil vurdere møteform fra møte til møte basert på kompleksiteten i sakene som skal opp på årsmøtet. Svært komplekse saker egner seg best for fysiske årsmøter, og styret vil i disse tilfellene foreslå fysisk årsmøter.

Det vil kreve en endring av vedtektene dersom sameiet kun skal avholde fysiske årsmøter. Saken må derfor opp på et nyt møte hvor det stemmes over et konkret forslag til vedtektsendring. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
Årsmøter i sameiet gjennomføres med fysisk oppmøte. Unntak er dersom myndighetene regulerer muligheten for fysiske sammenkomster som under Covid-pandemien.

Vedtak: Forslaget falt.

11. **Vedlikeholdsplan for sameiet**
Forslag fremmet av: Rune Kåre Berntsen
Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Det er fornuftig om det etableres en vedlikeholdsplan som beskriver de tiltak som er nødvendig for sameiet å gjøre på bygget, og utearealer. Tiltakene bør beskrives, og det må også anslås hvor ofte/hvor mange års intervaller det er mellom. Det bør også budsjetteres med kostnadene de ulike tiltakene vil medføre. F.eks nå er det behov for tiltak på utebelysning, fiser i inngangspartier.

Styrets innstilling:
Styret har siden 2020 hat en vedlikeholdsplan som omfatte alle større vedlikeholdskostnader. Planen er basert på anbefalte vedlikeholds intervall fra Byggforsk. Planen blir revidert årlig ettersom vurdering av tilstander kan avvike fra det teoretiske intervallene. Kostnadene kan variere fra år til år, men et gjennomsnitt er estimert for at husleien ikke skal variere. Planen er basert på Excel, og er derfor ikke avhengig av bestemte rådgivere eller leverandører.

Det er i alle årsberetninger medtatt en oppsummering av planen og hvilke arbeider som er planlagt i de nærmeste årene. Det er bevisst ikke stat år på de enkelte aktivitetene, for at det ikke skal spres forventninger som ikke innfris. Kostnader kan bli utsatt eller forsert, og planen revideres årlig.

Styret ser derfor ikke noe behov for et slikt vedtak, da det allerede er gjennomført.

Forslag til vedtak:
Sameiet etablerer en vedlikeholdsplan. Planen beskriver tiltak som skal gjøres i et 5-10 års perspektiv, og det skal budsjetteres med kostnadene dette medføre

Vedtak: Forslagstiller trakk forslaget.

12. **Kostnader i utredningsfasen av garasjereparasjonen skal tas av hele sameie**
Forslag fremmet av: Boris Savicic
Krav til fertall: Alminnelig (50 %)

I årsmøtet 2022 for Fernandas hage sameie ble det vedtatt at styret fikk fullmakt til å iverksette undersøkelser, beskrivelse av nødvendige arbeider og innhenting av tilbud for garasjerehabiliteringen for kostnader inntil 500 000 kr.
Styret har brukt Obos prosjekt AS og Millab consult AS til dette arbeidet, totale kostnader på 227 062,5 kr. Dette er i ettertid blitt belastet kun garasjeeierne og ikke hele sameiet. Når saken vedtas på Sameiet årsmøte, kan ikke garasjesameiet i etterkant pålegges kostnadene.

Forslag til vedtak: sameiet må ta kostnaden.

Vedtak: Forslaget falt.

13. **Rekkverk i utetrappa.**
Forslag fremmet av: Eva Pia Åberg
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønsker at vi får satt opp et rekkverk i trappa opp til gangveien fra F.N1A. Det er stor risk at noen faller og skader seg der og da er sameiet ansvarlig.

Forslag til vedtak:
Styret bes om å vurdere en løsning for rekkverk i trapp mot gangsti. Styret gis fullmakt til å gjennomføre en løsning inntil kr 50.000, -.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

14. **Felling av et tre.**
Forslag fremmet av: Eva Pia Åberg
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønsker at et tre mellom gangveien og hjørneleiligheten i 1 etg tess ned før det blir for høyt og en mye større kostnad å ta ned.

Forslag til vedtak:
Styret bes om å sjekke mulighet for felling av tre, og evt. planlegge felling av tre.

Vedtak: Forslaget falt.

15. **Fremleggelse av detaljert årsregnskap**
Forslag fremmet av: Daria Khoteeva, Karoline G Johannesen. Boris Savicic, Berit Støre Johnsen, Diu Diu Tang, Ine Elisabeth Jahren, Mats Petersen, Monica Skålvoll, Wenche Hansen, Ester Eikvam, Eva-Pia Åberg, Helle Biseth, Kjetil E Braathen, Anneline Rølåsen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fremleggelse av detaljert årsregnskap for 2023 som skal sendes til alle seksjonseiere senest 2 uker før årsmøtet, dvs, senest den 22. april 2024.

Styrets innstilling:
Årsregnskap for 2023 er sendt ut sammen med årsmelding. Se sak nr 5. I henhold til vedtektene og Eierseksjonsloven skal innkalling med sakspapirer sendes ut mellom 8 og 20 dager før møte. Styret forholder seg til denne fristen. (Forslaget mangler forslag til vedtak. Styret har derfor formulert forslaget til vedtak)

Forslag til vedtak: Saken tas til etterretning.

Vedtak: Forslaget falt.

16. **Drifts og vedlikeholds kostnader i 2022**
Forslag fremmet av: Daria Khoteeva, Karoline G Johannesen. Boris Savicic, Berit Støre Johnsen, Diu Diu Tang, Ine Elisabeth Jahren, Mats Petersen, Monica Skålvoll, Wenche Hansen, Ester Eikvam, Eva-Pia Åberg, Helle Biseth, Kjetil E Braathen, Anneline Rølåsen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Drifts og vedlikeholds kostnader i 2022 er økt fra 0,7 MNOK i 2021 til 1,8 MNOK i 2022. Ut ifra årsregnskapet for 2022 ser vi at økningen gjelder Drift / vedlikehold bygninger, elektro og utvendig anlegg. Vi ønsker at styret fremlegger dokumentasjon for disse kostnadene for 2022 for vår vurdering.

Forslag til vedtak: Saken tas til etterretning.

Vedtak: Saken tas til etterretning.

---

17. Valg av tillitsvalgte

Vedtak: Styret gikk av, det ble ikke valgt nytt styre. OBOS bistår sameiet med å kalle inn til ekstraordinært årsmøte om 20 dager (innen den 27. mai 2024).

Møtet ble hevet kl.: 21:41. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Knut Staalesen/s/

Fører av protokollen
Navn: Pernille Olsen/s/

Protokollvitne 1
Navn: Daria Olegovna Khoteeva/s/

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˚ a˚rsmøtet
- 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

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)

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/

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

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.

§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, samt gangareal på tak. Trappeløp mellom 7. og 8 etg. er fysisk avstengt for andre enn styret og nevnte seksjoner.
Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

4.4 Korttidsutleie
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.

§ 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 hageareal er:



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.

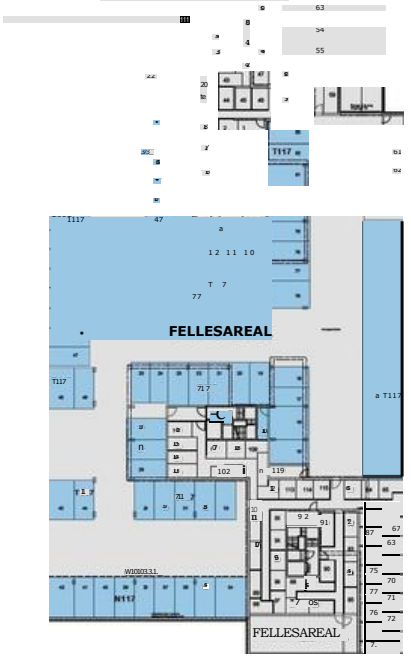
Fernandas Hage sameie kan gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (parkeringsseksjonen) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av Fernandas Hage Garasjesameie.
Fernandas Hage Garasjesameie 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 ;ı 39 52



P4705.11511Cn
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE ı, 0484 Oslo
G n r . 7 7 , B n r . 1 1 2
TEGNING GJELDER:
Cakcinncwinn Plan I I

5,31 41 FUTI3F13112.4133/1•
~ i r
TILTAKSHAVER
TIrUnANKFRUFIFAI 119 AS

nAncavaw.
Blokk **500855 950050**
Arkitekter 035C~~ scrwnge ts 7
TEGNINGSNR:
A fi9_11 C

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. temaveiledning 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FERDIGATTEST DA

Dato: 10.12.2020

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86417154

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 112

Vi viser til bestilling av 20201210 for FERNANDA NISSENS GATE 1C.

GNR. 77 BNR. 112

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.10.1937.

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

6949 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 13 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

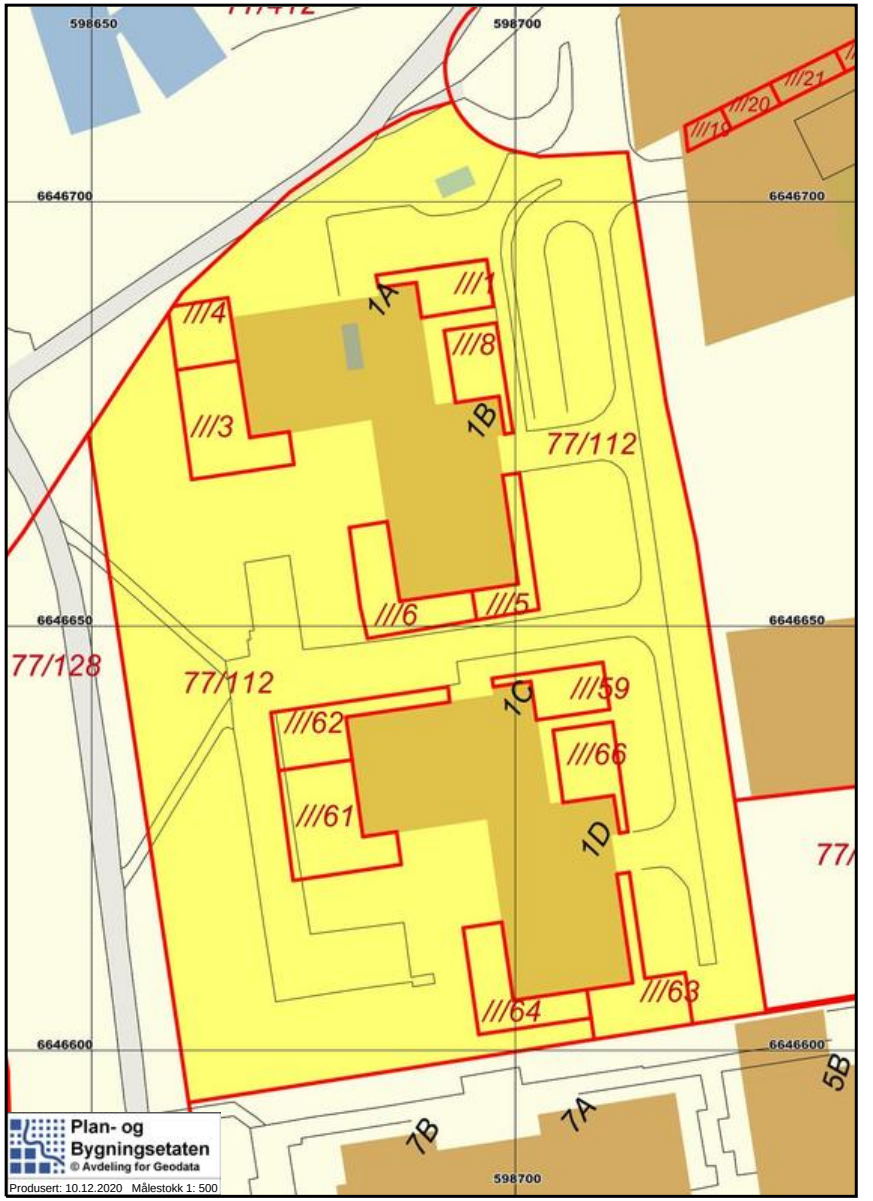
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

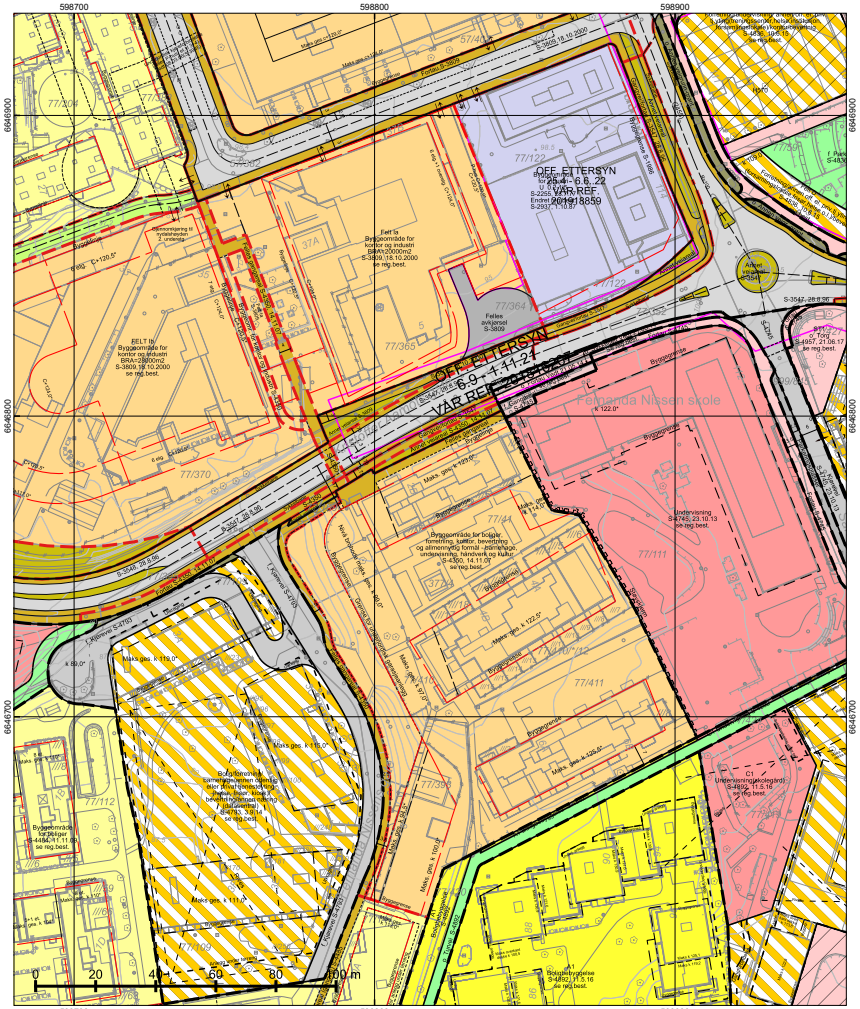
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 133352/ 86496525
Deres ref.: 41844/ MALSK@MSNOP
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/41

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 133352/ 86496525
Deres ref.: 41844/ MALSK@MSNOP
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/41

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

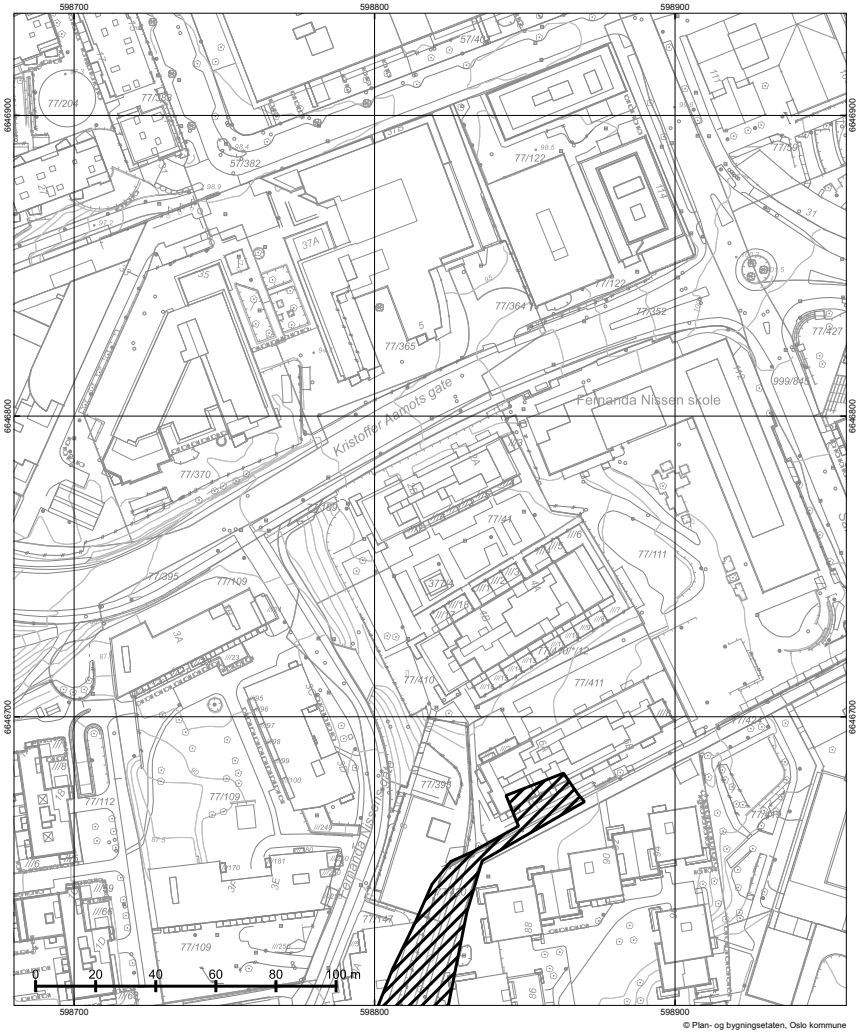
- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3031 - Turveg
- 3050 - Park

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

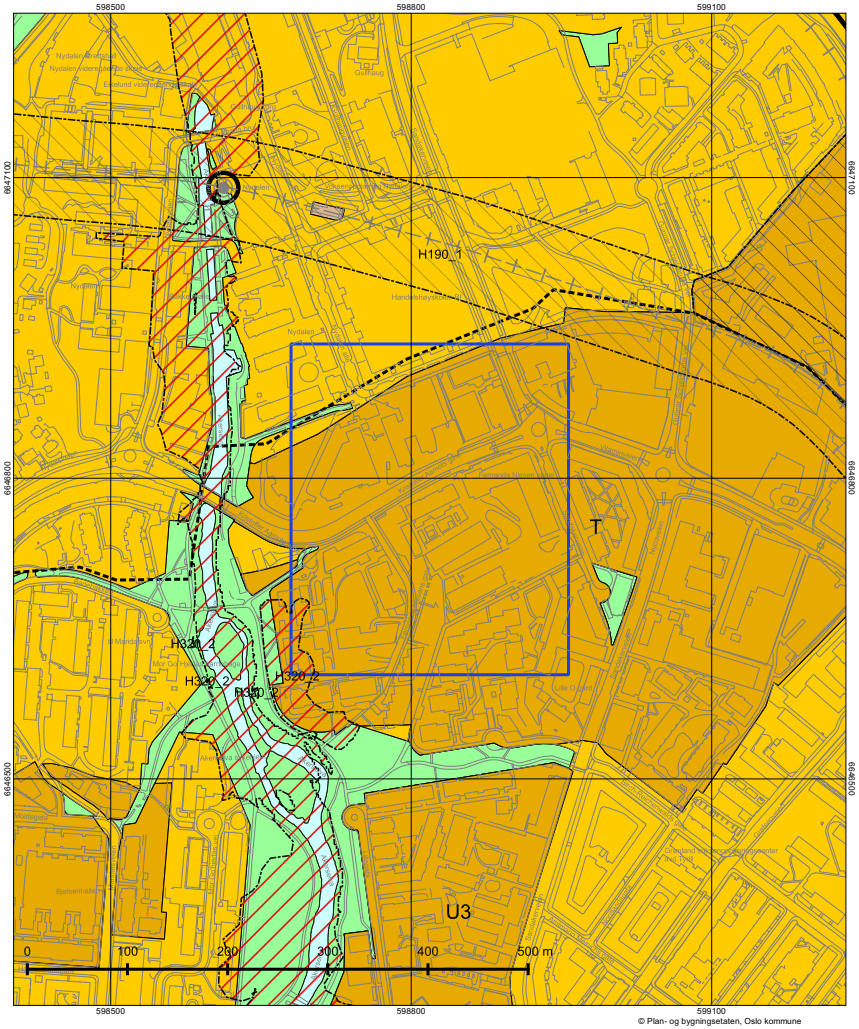
Dato: 19.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133352/ 86496525
Deres ref.: 41844/ MALSK@MSNOP
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/41

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



Oslo

Dato: 19.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133352/86496525
Deres ref.: 41844/ MALSK@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4350

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

Vedtaksdato: 14.11.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200408957

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200408957

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

75 boenheter som kan fravike denne leilighetsfordelingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BLOKK ARKITEKTER AS
Industrigata 36
0357 OSLO

Dato: 27.03.2019

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

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

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

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0168/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fernanda Nissens gate 1B 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 112, snr 54 (ideell andel 1/1) / Gnr 77, bnr 112, snr 117 (ideell andel 2/81) 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no