

Fernanda Nissens gate 1D



Velkommen til

Fernanda Nissens gate 1D



Salgsoppgaven produsert 14. juni 2025

Nydalen

Fantastisk frontleilighet mot vakre Akerselva beliggende i 7. etg| Vestvendt balkong| Utsikt| Garasjemuligheter| Heis

Prisantydning	7 200 000,-
Fellesgjeld	96 805,-
Omkostninger	183 750,-
Totalpris	7 480 555,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 263,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	2

Etasje	7
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Megler	Ingrid Elgaaen
Telefon	416 13 453
E-post	i.elgaaen@nordvikbolig.no







Velkommen!

Fantastisk og sjelden 3-roms beliggende høyt og fritt i første rekke mot naturskjønne Akerselva. Her bor du usjenert og med fri utsikt til elven og det grønne nærområdet, som blir en naturlig forlengelse av hjemmet ditt. Urban og naturnær beliggenhet på attraktive Nydalen, hvor det er kort avstand treningssentre, matbutikker, kaféer, restauranter samt et meget godt kollektivtilbud.

- Vestvendt balkong med sol ca. kl 13-22 sommertid
- Varmtvann/fyring (akonto), TV og internett inkl. i felleskostnader
- Mulighet for kjøp av garasjeplass
- Heis
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Stor kjellerbod på 5 kvm
- God planløsning
- Flotte turmuligheter langs Akerselva og inn i marka
- Kort vei til butikker og kjøpesenter

Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	61 kvm

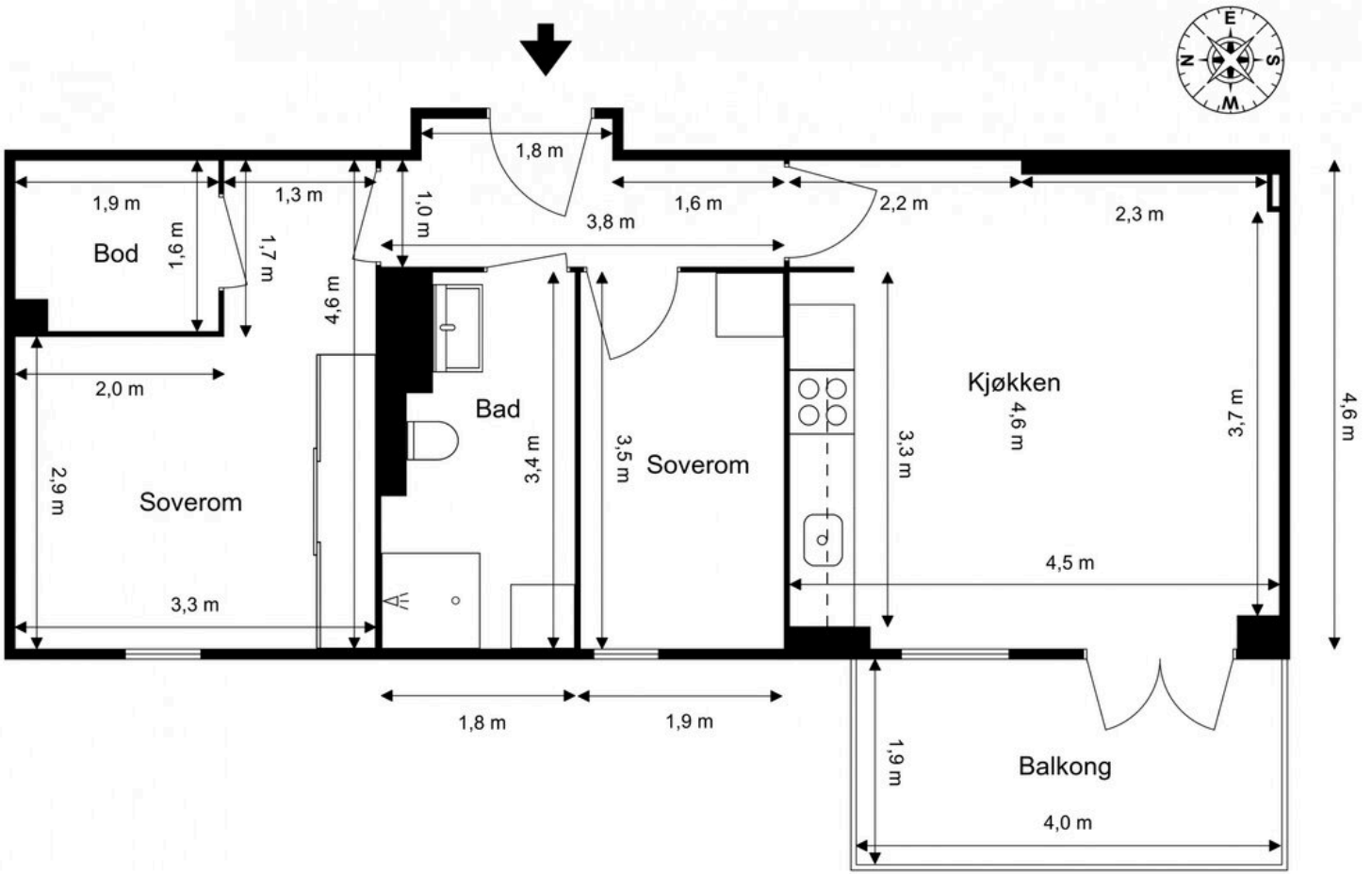
Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.

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

Fernanda Nissens gate 1D

7. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet




















SAMSUNG














Lenovo



Informasjon

Fernanda Nissens gate 1D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0186/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 1D, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 112, snr 111 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Nina Egeland
Jørgen Refsnes

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)
96 805,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 296 805,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
182 400,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
196 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 480 555,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 493 255,- (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
2

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

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.

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

Innhold

Gang, 2 soverom, bad, bod og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på 5 kvm.

Standard

ENTRÉ
Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 7.etasje. Det er heisadkomst til leilighetsplan. Romslig entré hvor det er god plass til å henge fra seg yttertøy og plassere sko.

KJØKKEN
Åpen og sosial kjøkkenløsning til stue. Sigdal-kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte og grønnmalte fronter, laminatbenkeplate med innfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Blanco. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for kjøl/fryseskap. Kjøkkenet er velutstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp med induksjon. I forlengelsen av kjøkkenet er det plass til spisebord.

STUE
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. 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. Fra stuen er det utgang til en spektakulær, privat vestvendt balkong med fantastisk utsikt over byen og vakre solnedganger. Balkongen 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.

SOVEROM
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Fra soveromsvinduene får man også her en nydelig og utsikt over Akerselva og nærområdet. Det er videre 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. Boligens andre soverom passer perfekt som kontor, gjesterom eller barnerom.

BAD
Stort og tidløst bad med gulvvarme fra byggeår. Badet har mørke 5x5cm mosaikkfliser på gulv og hvite 40x25cm fliser på vegger. Det er videre malte plater og downlights i himling. Badet er utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc, dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål. Servantskap med hvite glatte og høyglanslaminerte fronter og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Overskap med speilfront over servanten.

Parkering

Det er mulig å kjøpe garasjeplass i garasjeanlegget hvis ønskelig. Ta kontakt med

megler for mer informasjon.

Det er ellers 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/.

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, bindingsverk og stål, og er forblendet med teglstein og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp/membranfolie. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert B30 / 40dB.

Bygningsdeler med TG2
Balkong, terrasse, platting:
TG-2 settes grunnet rekkverk er lavt (ca. 90cm) i henhold til kravet fra byggeår på 120 cm på balkong som henger 10 meter over terreng.
Anbefalte tiltak: for å få TG-1 må rekkverk heves til minst 120cm over ferdig gulv. Dette er i midlertidig ikke mulig å utføre som ett enkelt tilfelle. Det anbefales derfor å kontakte styret for å utforske muligheten til å heve rekkverk for å bedre personsikkerheten.

Vannledninger
Vannrør fungerer som tiltenkt. TG-2 settes pga avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. Fordelerskap er plassert på bad med stoippekraner for kaldt- og varmtvann som fungerer som tiltenkt.
Anbefalte tiltak: det anbefales å etablere drenshull for synliggjøring av lekkasjevann.

Bad
Fallforhold til sluk i dusjsonen, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Fallforhold utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke preakseptert løsning for fall på gulv i lekkasjesone. Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 3 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel.
Anbefalte tiltak overflater: badet fungerer til dagens bruk med dette avviket, men det bør om mulig innhentes analyse fra utbygger. Ved manglende analyse kan det vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand fra sanitærinstallasjon til terskel.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Oppvarming gjennom radiatorer.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 263,- pr. mnd.

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

Fordeling:

Lån nr: 9820812030; Adm. lån 1 - Akonto renter 562,07

Lån nr: 9820812030; Adm. lån 1 - Akonto avdrag 224,23

Felleskostnad likt 232,00

Internett 230,00

Felleskostnad brøk 2 805,00. Fremtidig endring: 2 524,50 fra 01.07.2025

Kabel-tv 209,00

Linje «Felleskostnader brøk» er satt ned med 10% fra den 01.07.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 429 154,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 716 617,- 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.

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 96 805,-pr. 12.06.2025

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

Sameiet har ikke sikringsordning.

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

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.

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.

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

Vei, vann og avløp

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/112/111:
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: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: 111
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/7230

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: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: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: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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 374,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 135 772,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 14. juni 2025

Ansvarlig megler

Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

Vedlegg

Fernanda Nissens gate 1D

Fernanda Nissens gate 1D

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 555 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	11 min 0.9 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	11 min 0.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min 3.1 km

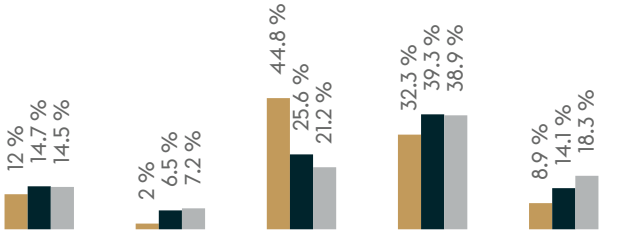
Offentlig transport

Kristoffer Aamots bro	Linje 37, 51	4 min 0.4 km
Nydalen	Linje 4, 5	8 min 0.5 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	10 min 0.7 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

Barnehager

Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	101 barn	4 min 0.2 km
Lillohøyden FUS barnehage (1-5...	65 barn	3 min 0.3 km
Fernanda FUS barnehage (1-3 år...	54 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 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	9 min
Bakkehaugen	13 min
Fitnesspoint Nydalen	6 min
CrossFit Oslo	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

Fernanda Nissens gate 1D 0484 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2013
BRA: 61 m^2
BRA-i: 56 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	3	0	4

Supertakst
GNR: 77 BNR: 112 SNR: 111
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Fernanda Nissens gate 1D
0484 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32598

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG-2 settes grunnet rekkverk er lavt (ca. 90cm) i henhold til kravet fra byggeår på 120 cm på balkong som henger 10meter over terreng.

Anbefalte tiltak

For å få TG-1 må rekkverk heves til minst 120cm over ferdig gulv.
Dette er i midlertidig ikke mulig å utføre som ett enkelt tilfelle.
Det anbefales derfor å kontakte styret for å utforske muligheten til å heve rekkverk for å bedre personsikkerheten.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fungerer som tiltenkt.

TG-2 settes pga avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.
Fordelerskap er plassert på bad med stoippekraner for kaldt- og varmtvann som fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere drenshull for synliggjøring av lekkasjevann.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk i dusjsonen, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Fallforhold utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke preakseptert løsning for fall på gulv i lekkasjesone. Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 3 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk med dette avviket, men det bør om mulig innhentes analyse fra utbygger. Ved manglende analyse kan det vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand fra sanitærinstallasjon til terskel.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg er fra byggeår.
Samsvarserklæring henger i sikringsskap som er plassert i bod.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Varmesentral

Oppsummering

Anlegget er plassert utenfor leiligheten og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette sameiet ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er plassert i felles areal, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.6.2025	**13.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jørgen Refsnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Nina Egeland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlie**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlie har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fernanda Nissens gate 1D, 0484 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**77**	Bruksnr:	**112**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**111**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0703**		
Byggeår:	**2013** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, bindingsverk og stål, og er forblendet med teglstein og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp/membranfolie. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert B30 / 40dB.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 3.etasje i en boligblokk over 8 etasjer + kjeller. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg og personheis med en kapasitet på 10 personer / 800kilo. Leiligheten inneholder gang, 2 soverom, bad og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til vestvendt balkong på ca. 8kvm. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,52m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,2m. Leilighetne er utstyrt med balansert ventilasjon og varmes opp av gulvvarme på bad og radiatorer. Leiligheten har vært gjennom noe overflateoppussing og er ellers som fra byggeår. Leiligheten har normal bruksslitasje og fungerer godt til dagens bruk. Enkelte utbedringer og vedlikehold bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	56	56	0	0	8
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**61**	**56**	**5**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	56	53	3	Gang, bod, soverom x2, bad, stue/kjøkken.	
Totalt m²	**56**	**53**	**3**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt gulvfliser på balkongen i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG-2 settes grunnet rekkverk er lavt (ca. 90cm) i henhold til kravet fra byggeår på 120 cm på balkong som henger 10meter over terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få TG-1 må rekkverk heves til minst 120cm over ferdig gulv. Dette er i midlertidig ikke mulig å utføre som ett enkelt tilfelle. Det anbefales derfor å kontakte styret for å utforske muligheten til å heve rekkverk for å bedre personsikkerheten.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 3-lags glass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/40dB. Innvendige dører er glatte og hvitmalte dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Soveromsvindu subber litt i karm, og kan justeres om ønskelig. Ellers fungerer vinduer og dører som tiltenkt med normal bruksslitasje.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 460cm(hele rommet) og 1mm over 2m. Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 459cm(hele rommet) og 2mm over 2m.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Sigdal-kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte og grønnmalte fronter, 28mm tykk og mørk laminatbenkeplate med innfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Blanco. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for kjøl/fryseskap. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp med induksjon. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt. Det registreres noe malingsavskalling og normal bruksslitasje. Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert. Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.5 Lovlighet

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsrør fungerer som tilfredsstillende. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør fungerer som tiltenkt.

TG-2 settes pga avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.
Fordelerskap er plassert på bad med stoippekraner for kaldt- og varmtvann som fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere drenshull for synliggjøring av lekkasjevann.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap plassert i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Elektrisk anlegg er fra byggeår.
Samsvarserklæring henger i sikringsskap som er plassert i bod.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Radiatorer fungerer som tiltenkt.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Anlegget er plassert utenfor leiligheten og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Når anlegget står i felles del er dette sameiet ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

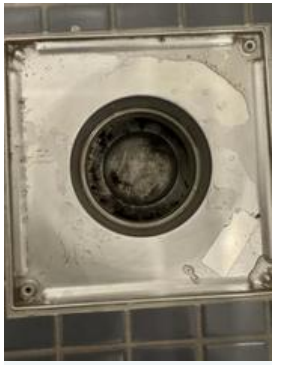
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Varmtvannsberederen er plassert i felles areal, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ventilasjonsaggregat står i felles del og er sameiets ansvar.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balkansert ventilasjon fungerer som tiltenkt.	

6.13 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har mørke 5x5cm mosaikkfliser på gulv og hvite 40x25cm fliser på vegger. Malte plater og downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk i dusjsonen, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Fallforhold utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke preakseptert løsning for fall på gulv i lekkasjesone. Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 3 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel.	

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer til dagens bruk med dette avviket, men det bør om mulig innhentes analyse fra utbygger. Ved manglende analyse kan det vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand fra sanitærinstallasjon til terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på sluk, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål. 90cm bred servantskap med hvite glatte og høyglanslaminerte fronter og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Overskap med speilfront over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Øverst skuff på servantskap står litt ut, og kan justeres etter eget ønske.
Sanitært utstyr fungerer ellers som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon på baderomskabin.

6.14 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Det registreres knirk i parkettgulv og riss/sprekker i overgang vegg/undertak.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Egeland, Nina	9578-5993-4-3582947	2025-06-12 09:58:05
Refsnes, Jørgen	9578-5993-4-3763937	2025-06-12 09:39:33

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
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0186/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 1D, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Jørgen Refsnes, Nina Egeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

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: Polisenr. 3822453-1.1
Forsikret i: Protektor forsikring

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

Eventuell kommentar: Når vi kjøpte leiligheten må jo forrige eier ha hatt en takst/tilstansrapport osv til jeg tro

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0186/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Refsnes, Jørgen	2025-06-12	Egeland, Nina	2025-06-12
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Refsnes, Jørgen		bankID Egeland, Nina	

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Ingrid Elgaaen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: i.elgaaen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0186/25 . Vår ref.: 2928-1-111 Dato: 12.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fernandas Hage Sameie
Organisasjonsnr:	911982552
Seksjonseier:	Refsnes, Jørgen
Medeier:	Egeland, Nina
Leilighetsnummer:	111
Adresse:	Fernanda Nissens Gate 1 D, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	111
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: Nei.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linje «Felleskostnader brøk» er satt ned med 10% fra den 01.07.2025.
Styret kan kontaktes på styret@fernandashage.no 81 garasjeplasser i næringsseksjon 117 som er garasjeanlegget. Tinglyses med Gnr 77, bnr 112 , snr 117. Ideell 1/81. Tinglyses på person. Se § 7.2 i sameiets vedtekter vedrørende disposisjonsrett over garasjeplassene, 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 Regine Kjær Eriksen tlf. 22 99 18 52 ev. pr. e-post: regine.eriksen@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	4 065 587,10
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: 4 262,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820812030; Adm. lån 1 - Akonto renter	562,07	
Lån nr: 9820812030; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	224,23	
Felleskostnad likt	232,00	
Internett	230,00	
Felleskostnad brøk	2 805,00	2 524,50 fra 01.07.2025
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:	742,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 719,-
Annen formue:	23 927,-
Gjeld:	97 070,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208120301
Restsaldo:	96 804,80
Kapitalkostnader:	750,35

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96 804,80,-, 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.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Eirik Sola Fischer, e-post: styret@fernandashage.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
for
Fernandas Hage sameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.
Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.
Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22
Midlertidig enerett

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

§ 23

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

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

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

Vedlegg 1: Seksjoneringsbegjæring

Vedlegg 2: Private hagearealer:



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

VEDTEKTER/ SAMEIEAVTALE
FOR
FERNANDAS HAGE GARASJESAMEIE

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

§ 1
Navn
Sameiets navn er Fernandas Hage Garasjesameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

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

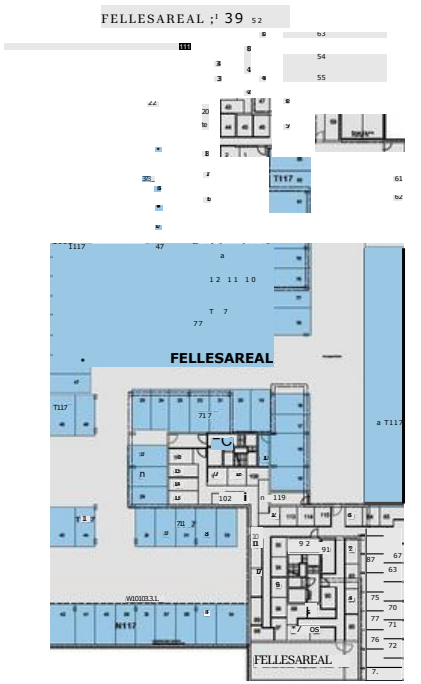
Se også § 7 i vedtektene for Fernandas Hage sameie.

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

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

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

27.02.2013



P4705.11511Cn
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Cakcinncwinn Plan I I

5,3141 FUTI3F13112.4133/1•
~ i r
TILTAKSHAVER
FirUnANKFRUFIFAI 119 AS

nAncavaw.
Blokk 500855 950050
Arkitekter 035C
TEGNINGSNUMMER:
A_119_11_C

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Fernandas Hage Sameie

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

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble ikke representert.

Møtet ble åpnet av Jan Gunnar Brandvold.

Konstituering

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

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

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

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

Behandling av innkomne forslag og saker

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

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

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

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

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

Vedtak: 3 stemmer for, 21 mot. Ikke vedtatt

---

6. **Valg av tillitsvalgte**

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

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

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

C

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

Vedtak: Valgt.

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

Vedtak: Valgt.

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

Vedtak: Vedtatt.

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

Møteleder
Navn: Jan Gunnar Brandvold/s/

Fører av protokollen
Navn: Eirik Sola Fischer/s/

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

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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:
8. mai 2025 kl. 19:00, Bjølsenhjemmet (tidligere Akerselva sykehjem).

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til 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. Senke fellesutgifter med 10%
8. Felles container for sameiet 2 ganger i året
9. Automatisk døråpner til sykkelrom
10. Vedtektsendring vedrørende bruksrett på takterrasse i 1D
11. Vedtektsendring vedrørende maksimum antall dager for korttidsutleie
12. Mandat til kjøp av parkeringsplasser for etablering av el-sykkel parkering
13. Salg av parkeringsplasser
14. 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, avkrysset frammøteliste 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 2928 Fernandas Hage Sameie.pdf
2. FERNANDAS HAGE SAMEIE Revisors beretning 2024.pdf
3. FERNANDAS HAGE SAMEIE - Utvidede noter til Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000,-

Sak 7

Senke fellesutgifter med 10%

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har god økonomi, hvor vi ligger i øvre sjiktet vedrørende egenkapital sett mot sammenlignbare sameier i området. På bakgrunn av dette ønskes det å belyse og diskutere forslag om å senke felleskostnader med 10%. Detaljer rundt økonomien ligger i innkallingen.

Styrets innstilling

Styret har ingen klar innstilling.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene senkes med 10%

Sak 8

Felles container for sameiet 2 ganger i året

Forslag fremmet av:
Knut Staalesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ifm. dugnaden på vårpartene er det vanlig at sameiet leier inn en stor kontainer til å kaste det som rydde 9, og som beboerne også kan bruke på samme dag(kveld/tid.

Det hadde vært ønskelig å også få til en slik kontainer på høsten for å kunne kaste ting etter opprydning.

Der er begrenset muligheter til å kaste større ting i den vanlige søppelhåndteringen, og ikke alle har muligheten til å kjøre til de offentlige avfallsanleggene/innleveringspunktene.

Det foreslås derfor at sameiet 2 ganger i året leier inn en kontainer som beboerne kan benytte for å kaste større ting (inkl. den ene gangen ifm. dugnaden). Dette vil være en liten merkostnad for sameie, men samtidig nyttig for beboerne.

Styrets innstilling

Forslag vedtas

Forslag til vedtak

Sameiet skal minst 2 ganger i året, 1 gang på våren og 1 gang på høsten, leie inn å plassere en avfallskontainer på utsiden av sameiet som beboerne kan benytte.

Sak 9

Automatisk døråpner til sykkelrom

Forslag fremmet av:
Håvard Sjursen Lie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De to dørene inn til sykkelrom et er veldig tunge, og veldig upraktisk å åpne når man leier sykkel.

Styrets innstilling

Forslag vedtas

Forslag til vedtak

Installere automatisk døråpner på de to dørene, slik at de åpner seg automatisk når man skanner nøkkelbrikke.

Sak 10

Vedtektsendring vedrørende bruksrett på takterrasse i 1D

Forslag fremmet av:
Ole Vestersjø

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

En av takterrassene i 1D har skiftet eier, og er slått sammen med en av de andre takterrassene. Dette arealet er reseksjonert, slik at seksjon 115 ikke lenger har takterrasse. I forbindelse med eierskiftet, har eier av seksjon 115 frasagt seg retten til tilgang til taket. Vedtektene bør derfor endres, slik at de samsvarer med seksjoneringen. Eier av seksjon 115 har ovenfor styret bekreftet at det gis samtykke til denne vedtektsendringen.

Vedtektene punkt 4.3, 3. avsnitt ;

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.

Avsnittet foreslås endret til ;

Seksjon 113, 114, 115 og 116 har eksklusiv bruksrett til gang- og trappeareal mellom 7. og 8. etg. i oppgang D. Trappeløp mellom 7. og 8 etg. er fysisk avstengt for andre enn styret og nevnte seksjoner. Seksjon 113, 114 og 116 har eksklusiv bruksrett til gangareal på tak.

Styrets innstilling

Forslag vedtas

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 4.3, 3. avsnitt endres til:

Seksjon 113, 114, 115 og 116 har eksklusiv bruksrett til gang- og trappeareal mellom 7. og 8. etg. i oppgang D. Trappeløp mellom 7. og 8 etg. er fysisk avstengt for andre enn styret og nevnte seksjoner. Seksjon 113, 114 og 116 har eksklusiv bruksrett til gangareal på tak.

Sak 11

Vedtektsendring vedrørende maksimum antall dager for korttidsutleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det har vært klager rundt støy og søppel på flere seksjoner som driver med korttidsutleie det siste året. I tillegg til å publisere et skjema for bedre kontakt med personer som oppholder seg i bygget er det også et ønske om å begrense korttidsutleie for å bedre bomiljøet.

På bakgrunn av dette foreslås det å endre vedtektene vedrørende maksimum antall dager korttidsutleie fra 90 til 60 dager. Dette er i nedre sjiktet av hva loven tillater et sameie å begrense korttidsutleie til (60-120 dager).

Forslag til vedtak

Vedtektenes §4 3. avsnitt endres til: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sak 12

Mandat til kjøp av parkeringsplasser for etablering av el-sykkel parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å muliggjøre etablering av el-sykkel parkering i garasjeanlegget ønsker styret mandat til kjøp av inntil 2 stk parkeringsplasser for omgjøring til dette formålet. Det vil i så tilfelle ses på i sammenheng med areal rundt plassene som kan være aktuelle.

Detaljer for modell for leie og oppsett av ladere vurderes senere.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til kjøp av 2 stk garasjeplasser til markedspris for plassene i sameiet.

Sak 13

Salg av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Eva Pia Åberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å forandre paragraf 7 punkt 1a : P-plasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Fernandas Hage sameie. Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres til andre enn eier av eierseksjon i Sameiet Fernandas Hage eller Sandakerveien 112 AS.

Styrets innstilling

Styret har ingen klar innstilling. Saken bør behandles som vedtektsendring under garasjesameiets møte.

Forslag til vedtak

Vi ønsker at det endres i vedtakene, se over, så vi som er eier av våre p-plasser, som vi har kjøpt, 300.000 x 2 og betalt, og i tillegg også betalt ned lånet, 100.000 x2 etter renoveringen i garasjen. Ser at det er forslag om å få betalt ved kortere utleie innen sameiet. Fint forslag, men vi må må få leie ut i 3200!!! dager for å få tilbakebetalt utbetalt 4000.000.Vi ønsker og ber om at få selge til utenforstående! Det er ikke noe praktiske problemer med dette, da vi har egne brikker til respektive oppgang. Mvh. Åberg/ Larsen

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR FERNANDAS HAGE SAMEIE FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- Leder - Eirik Sola Fischer - Fernanda Nissens Gate 1 D
- Styremedlem - Daria Khoteeva - Fernanda Nissens Gate 1 C
- Styremedlem - Jan Gunnar Brandvold - Fernanda Nissens Gate 1 B
- Varamedlem - Sissi Wing Sze Suen - Spireaveien 6 E
- Varamedlem - Magnus Duesund Helland - Fernanda Nissens Gate 1 A

Valgkomiteen

- Jónina Margrét Arnórsdóttir - Fernanda Nissens Gate 1 A
- Knut Staalesen - Fernanda Nissens Gate 1 D

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

Informasjon om boligselskapet og boforhold

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

Generelle opplysninger om Fernandas Hage Sameie

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet består av 117 seksjoner.

Fernandas Hage Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911 982 552, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune,

Gårds- og bruksnummer: 77/112.

Fernandas Hage Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS er Pernille Olsen.
Oppdragsansvarlig er Hani Al Saidy (autorisert regnskapsfører).

Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt formelle møter med ca. en måneds mellomrom gjennom året, totalt 10 møter i perioden fra 30.05.2024 til 08.05.2025. Varamedlemmer har deltatt på møtene med forslags- og uttalerett. Mellom styremøtene har saker blitt håndtert fortløpende av styret gjennom egne arbeidsmøter, e-post, telefon og løpende personlig kontakt.

Ordinært fysisk årsmøte i Fernandas Hage Sameie ble avholdt den 6.mai 2024. I tillegg til ordinært årsmøte, ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte den 30.05.2024 for å velge nytt styre.

Informasjon om driften i siste styreperioden

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

Prioritert vedlikehold i 2025 er spyling av drens og bunnledninger, installasjon av stakeluker, skifte av noe utvendig belysning, oppgradering av kommunikasjon på heiser, UPS på adgangskontroll og utbedring av kablet og trådløst IT-nettverk.

Nye vannmålere

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 63 prosent fram mot 2027. Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn at vanngebyret økes med 27,4% sammenlignet med 2024. For å redusere fremtidige kostnader ble det installert vannmålere i desember 2024. Kostnaden for installasjon var 92,5 TNOK. Første faktura fro Q1 kom i mars 2025 og viser reduksjon av vanngebyret på ca 30 TNOK (15 %) sammenlignet med Q4 2024. Tilbakebetalingstiden for installasjonen er beregnet til ca. 1 år.

Klimaanlegg

Det er i 2024 gjennomført ordinært service og vedlikehold på ventilasjonsanlegget. Det forventet noe utskifting av slitedeler i 2025/2026.

Skifte utvendig belysning

Pullertene til utelys er utsatt for korrosjon på grunn av hundeurin. Nye som skal være bedre beskyttet er montert for å erstatte de som er plassert langs gangstiene ned mot Akerselva. Flere av utelysene i mastene foran blokkene har sluttet å virke og oppgradering av disse planlegges for vår/sommer 2025.

Ekstra service heiser

Heisene har stoppet noen ganger i løpet av året. Det har vært en større reparasjon i oppg. D grunnet feil på kondensatorene i drivmodul samt feil på andre funksjoner. Selv om det er gjort en del forebyggende vedlikehold, må det fortsatt påregnes en del utgifter på heisene i årene som kommer.

2G-senderne for nødanrop vil bli skiftet med 4G-sendere i løpet av 1h 2025.

Avfall
Kapasiteten på avfallsbrønnene ser ut til å være god i forhold til behovet. Dette er målt nøyaktig i fra høsten 2024 til d.d. og målingene viser god kapasitet. Oslo kommune har hentet avfall regelmessig.
Det er ved enkelte anledninger hensatt større gjenstander, glass og blandet avfall utenfor søppelbrønnene. Dette skaper merarbeid, og bør være unødvendig. Hver vår er det mulig å kaste større ting i dugnadskontaineren. Ellers må det leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Lekkasje i oppgang C

Det har vært en lekkasje i trappen i oppgang C over lengere tid. Denne lekkasjen ble større i forbindelse med massivt regnvær i mai 2024. Konsekvensen av lekkasjen hadde vært relativt begrenset, men økte nå og det kom også vann inn i heissjakten. Etter en nøye gjennomgang ble det funnet lekkasje ved et av slukene på taket. Dette ble rettet av blikkenslager og virker nå helt tett.

Nettside/beboerportal

På linje med tidligere år benyttes beboerportalen Vibbo for å informere seksjonseiere og leietakere. Vibbo har mye nyttig informasjon og løpende nyheter. Informasjonsskriv blir ikke sendt ut, men informasjon blir lagt ut

fortløpende på Vibbo. Viktige meldinger sendes også som epost eller sms, mindre viktige meldinger legges ut som nyheter uten at det sendes melding til andre enn de som har lagt inn varsel på app. Vibbo oppdateres etter hvert som vi ser behov for det. Den enkelte seksjonseier og leietaker vil finne informasjon om det meste på denne siden. Her vil vi spesielt påpeke at all dokumentasjon vedrørende Forvaltning, Drift og Vedlikehold er lagt ut. Fernandashage.no vil forbli en enkel nettside med kontaktopplysninger.

Skifte av eier gjøres automatisk på Vibbo. Alle utleiere skal registrere leietakerne på Vibbo. Dette er den registreringen av utleie som skal gjøres i henhold til vedtektene. Dette omfatter også korttidsutleie på under 30 dager.

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

HMS/internkontroll

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

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

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

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

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

Dugnad

I mai 2024 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. Dette fortsetter vi med på 6. mai i 2025. Om frammøte blir for lavt på dugnaden må vi vurdere tiltak, f.eks. en vedlikeholdsavgift som tilbakebetales til de som møter på dugnad.

Postkasser

Det er samlet info om ønsket postkasseskilt og levert ut nye plastdeksler med oppdaterte navneskilt i mars-april 2025. Det oppfordres til å benytte disse. Ønske om endringer sendes til styret i Vibbo. Vi kommer til å male postkassene våren 2025.

Porttelefonanlegget

Porttelefonene i alle oppganger er oppdatert i flere omganger og senest i desember 2024. Ønske om endringer sendes til styret i Vibbo.

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 gjort endringer i nettverksoppsettet for systemet og resten av IT-nettverket i 2025.

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.

Utomhusanlegget
Det har vært normal drift på utomhusanlegget. I mai 2024 var det et svært kraftig nedbør som nok en gang medført vann i garasjen. Dette ble sugd opp etterhvert. Årsaken til at dette skjedde er overvann fra Fernanda Nissens gate 3. Styret følger opp våre naboer for å finne en god løsning .

Jord i gressarmeringen på østsiden siger sammen og det vurderes for etterfylling også i år.

Avtaler på drift og kontroll

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

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

Vedlikeholdsplan

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

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

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

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

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

Energiforbruk/kostnad

Sameiet har omtrent samme forbruk av elektrisitet og fjernvarme i 2024 som i 2023 (ca. 230 000 kWh og 730 000 kWh henholdsvis). Strømprisene har gått ned i 2024/2025 sammenlignet med 2023. Som følge av dette er kostnader for elektrisitet og fjernvarme gikk ned med 10 %. Det store forbruket går til 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. I tillegg vil vannbehandlingsanlegg for vannvarmen vurderes i samråd med

Hafslund Celius. Dersom “Norgespris” innføres på strøm til boliger så vil fjernvarmen til varmt tappevann og fyring også omfattes. Dette er basert på politiske signaler og kan selvsagt endres.

Elbilladere

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

Styret har sagt opp avtalen med bedriften som i 2022-2024 har utført montering av nye ladebokser og tilknytning av disse til Current/SmartCharge. Avtale med en annen bedrift er tegnet og de startet sin første installasjon i desember 2024 og erfaringene er foreløpig svært gode.

Garasjeporten/utebommer

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

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

Gjesteparkering og intern korttidsutleie av parkeringsplasser

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

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

Oversikt garasje

Det er viktig at separat salg av plasser internt i sameiet blir meldt til både styret og Obos, samt at eierskifte blir tinglyst.Det er også påkrevet at de som leier ut sin p-plass til leietakere som ikke bor i vårt sameie melder dette spesielt til styret og bestiller Salto-brikke eller fjernkontroll med adgang kun til garasjen.

Vask av garasje

I vinteren 2024/2025 er det ikke utført garasjevask, men det vil bli utført 13. Mai i år. 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.

Sykkelboden

Sykkelboden er helt full igjen og det ser ut som at beboere bruker den for oppbevaring av syklene som er ikke i bruk. Ubrukte sykler bør lagres i egen bod og ikke oppta plass i sykkelboden. Det vil bli gjennomført merking og påfølgende fjerning av sykler uten eier før sommeren 2025.

Veilag Fernanda Nissens gate
Veilaget er stiftet, men arbeidet går fortsatt grunnet mangel på representanter fra alle sameier. Vi har betalt en avtalt del av kostnadene i 2024.

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik fra budsjett

Driftsinntektene for 2024 er 3 % lavere (ca 200 TNOK) enn budsjettert grunnet lavere ladeinntekter for el-biler. Sammenlignet med 2023 er innkrevde felleskostnader økt med 7 % (ca 370 TNOK) som tilsvarer ordinære innbetalinger av lån tatt i 2023 i forbindelse med rehabilitering av garasjen. Andre driftsinntekter redusert med ca 560 TNOK sammenlignet med andre inntekter for 2023 som gjelder stort sett mottatt forsikring i forbindelse med garasjearbeidet.

Driftskostnadene er 16 % lavere (ca 850 TNOK) enn budsjettert. Dette skyldes lavere kostnader for drift og vedlikehold (ca 350 TNOK), energi og fyring (ca 270 TNOK), samt andre driftskostnader inkl. TV/bredbånd (ca 220 TNOK). Sammenlignet med 2023-tall er driftskostnadene redusert med 66 % (ca 8 570 TNOK) som i hovedsak skyldes omfattende arbeid med betongrehabilitering i garasjen til summen 8,5 MNOK. Arbeidet er detaljert omtalt i fjorårets årsrapport. Ordinære driftskostnader er på samme nivå som i 2023.

Finansinntekter består av renteinntekter på bankkonto og er økt med ca 50 TNOK sammenlignet med 2023 grunnet høyre bankbeholdning (3,2 MNOK per 31.12.2024 mot 2,2 MNOK per 31.12.2023).

Finanskostnader består av rentekostnader på lån som er tatt i forbindelse med arbeidet i garasjen i 2023. Nominell rente på lånet er 6,95%. Rentekostnader for 2024 er 164 TNOK høyere enn i 2023 grunnet at lånet er tatt i juni-november 2023. Lånebeløpet var 7,7 MNOK per 31.12.2023, men en vesentlig del av lånet er nedbetalt ved ordinære og ekstraordinære (februar og august 2024) avdrag og per 31.12.2024 utgjør lånet 4,2 MNOK.

Ordinært driftsresultat for 2024 er NOK 1 314 786 (- 6 977 579 for 2023) og årsresultat er på NOK 4 647 547 (NOK – 7 127 737 for 2023). Sameiet har fortsatt negativ egenkapital i balansen grunnet omfattende kostnader i forbindelse med rehabilitering av garasjen i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var NOK 2 970 002 (NOK 1 840 023 per 31.12.2023).

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn at vanngebyret økes med 27,4 %, avløpsgebyret økes med 4,2 % prosent og renovasjonsgebyret økes med 4 %. Installasjon av vannmålere hjelper oss å redusere kostnaden.

Energikostnader

Energikostnadene i 2024 har redusert med 10 % sammenlignet med 2023 grunnet reduksjon i strømprisene. Det er fortsatt risiko for at prisene går opp og vi velger å forsikre oss og budsjetterer kost på samme nivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fernandas Hage Sameie. Faktura for forsikring er mottatt i januar 2025 og faktisk økning fra 2024 er 10,5 %. Faktisk beløp er lagt inn i budsjettet.

Drift og vedlikehold

Styret har gjennomgått vedlikeholdsplan og har planlagt følgende utbedringer i 2025 utøver ordinær vedlikehold:

- Brannalarm, NOK 100 000
- Heiser, NOK 220 000
- Stakeluker og spyling, NOK 140 000

TV og internett

Fra 1.7.2024 hadde vi prisøkning på Altibox på 4,8 %. Vi har lagt samme pris i budsjett for 2025.

Lån

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

Felleskostnader

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 2025. Sameiet har oppspart en bankbeholdning på over 3,2 MNOK som i realiteten behandles som sameiets reservefond. Beholdningen er tilstrekkelig med tanke på bygningenes tilstand per i dag og planlagt vedlikehold. Felleskostnadene i presentert budsjett er uendret. Dette gir oss ytterligere endring av vår reserve med ca 750 TNOK. Styret ønsker å gjennomføre avstemning på årsmøte om beboere ønsker å beholde felleskostnadene eller redusere de med 10 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 770 442	5 403 512	5 888 000	5 796 060
Ladeinntekter EL-bil		0	81 689	100 000	100 000
Andre inntekter	3	15 484	579 149	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 785 926**	**6 064 350**	**5 988 000**	**5 896 060**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-18 330	-20 000	-21 150
Styrehonorar	5	-135 000	-130 000	-135 000	-150 000
Avskrivninger	14	-17 430	-17 430	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 493	-9 988	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-154 638	-147 060	-155 000	-163 000
Konsulenthonorar	7	-7 228	-457 998	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-932 190	-9 037 809	-1 285 000	-1 085 000
Forsikringer		-237 437	-210 365	-232 000	-262 346
Kommunale avgifter	9	-1 067 671	-905 868	-1 049 000	-961 520
Energi/fyring	10	-1 132 795	-1 262 388	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-508 386	-583 411	-604 000	-620 000
Andre driftskostnader	11	-248 839	-261 282	-373 999	-315 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 471 140**	**-13 041 929**	**-5 314 499**	**-5 039 016**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 314 786**	**-6 977 579**	**673 501**	**857 044**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 594 840	0	0	97 474
DRIFTSRESULTAT		**4 909 626**	**-6 977 579**	**673 501**	**954 518**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	91 929	39 857	25 000	90 000
Finanskostnader	13	-354 008	-190 015	-376 810	-289 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-262 078**	**-150 158**	**-351 810**	**-199 000**
ÅRSRESULTAT		**4 647 547**	**-7 127 737**	**321 691**	**755 518**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 239 620		
Udekket tap		0	-5 888 117		
Til annen egenkapital		4 647 547	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	17 431
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**17 431**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 017	40 963
Forskuddsbetalte kostnader		2 920	2 608
Andre kortsiktige fordringer	15	2 012	81 689
Driftskonto OBOS-banken		1 149 219	639 549
Sparekonto OBOS-banken		836 873	1 598 833
Sparekonto OBOS-banken II		1 249 115	0
SUM OMLØPSMIDLER		**3 241 157**	**2 363 642**
SUM EIENDELER		**3 241 158**	**2 381 073**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16, 17	-1 240 570	-5 888 117
SUM EGENKAPITAL		**-1 240 570**	**-5 888 117**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 210 573	7 745 571
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 210 573**	**7 745 571**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 239	52 132
Leverandørgjeld		210 760	408 733
Påløpte renter		1 599	46 269
Påløpte avdrag		0	16 485
Annen kortsiktig gjeld	19	6 557	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**271 155**	**523 619**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 241 158**	**2 381 073**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Fernandas Hage Sameie

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad brøk	4 193 712
Garasje	392 812
Lånekostnad I (Adm-avtale)	361 151
Felleskostnad likt	322 944
Internett	315 520
Kabel-TV	286 288
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	2 012
Avregning elbil	-103 997
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 770 442**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasje, innbetaling DB Norway AS	11 334
Nøkler	4 150
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 484**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 035**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 135 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 493.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 103
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 228**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-63 939
Drift/vedlikehold VVS	-152 793
Drift/vedlikehold elektro	-160 983
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-154 280
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 998
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 990
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-149 026
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-98 182
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-932 190**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-761 374
Renovasjonsavgift	-306 296
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 067 671**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-272 733
Fjernvarme	-860 062
SUM ENERGI / FYRING	**-1 132 795**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 919
Lyspærer og sikringer	-4 662
Vaktmestertjenester	-35 571
Vakthold	-22 087
Renhold ved firmaer	-135 889
Andre fremmede tjenester	-28 175
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kontorkostnader	-5 027
Bank- og kortgebyr	-4 509
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-248 839**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 876
Renter av sparekonto i OBOS-banken	86 316
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	716
Andre renteinntekter	21
SUM FINANSINNTEKTER	**91 929**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Støvsuger		
Tilgang 2019	27 302	
Avskrevet tidligere	-27 301	
Avgang 2024	-1	
		0
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	87 150	
Avskrevet tidligere	-69 720	
Avskrevet i år	-17 429	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-17 430**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	2 012
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 012**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Annen egenkapital	-4 835 410
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	3 594 840
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 240 570**

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-7 850 000	
Låneøkning 2024	-189 863	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	104 429	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	130 021	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	3 594 840	
		-4 210 573
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 210 573**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

ALFA REVISJON

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i FERNANDAS HAGE SAMEIE

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for FERNANDAS HAGE SAMEIE som viser et overskudd på kr 4 647 547. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

ALFA REVISJON

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, 28. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

FERNANDAS HAGE SAMEIE
ORG.NR. 911 982 552

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 770 442	5 403 512	5 888 000	5 796 060
Ladeinntekter EL-bil		0	81 689	100 000	100 000
Andre inntekter	3	15 484	579 149	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 785 926**	**6 064 350**	**5 988 000**	**5 896 060**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-18 330	-20 000	-21 150
Styrehonorar	5	-135 000	-130 000	-135 000	-150 000
Avskrivninger	14	-17 430	-17 430	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 493	-9 988	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-154 638	-147 060	-155 000	-163 000
Konsulenthonorar	7	-7 228	-457 998	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-932 190	-9 037 809	-1 285 000	-1 085 000
Forsikringer		-237 437	-210 365	-232 000	-262 346
Kommunale avgifter	9	-1 067 671	-905 868	-1 049 000	-961 520
Energi/fyring	10	-1 132 795	-1 262 388	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-508 386	-583 411	-604 000	-620 000
Andre driftskostnader	11	-248 839	-261 282	-373 999	-315 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 471 140**	**-13 041 929**	**-5 314 499**	**-5 039 016**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**1 314 786**	**-6 977 579**	**673 501**	**857 044**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 594 840	0	0	97 474
DRIFTSRESULTAT		**4 909 626**	**-6 977 579**	**673 501**	**954 518**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	91 929	39 857	25 000	90 000
Finanskostnader	13	-354 008	-190 015	-376 810	-289 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-262 078**	**-150 158**	**-351 810**	**-199 000**
ÅRSRESULTAT		**4 647 547**	**-7 127 737**	**321 691**	**755 518**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 239 620		
Udekket tap		0	-5 888 117		
Til annen egenkapital		4 647 547	0		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	17 431
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**17 431**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 017	40 963
Forskuddsbetalte kostnader		2 920	2 608
Andre kortsiktige fordringer	15	2 012	81 689
Driftskonto OBOS-banken		1 149 219	639 549
Sparekonto OBOS-banken		836 873	1 598 833
Sparekonto OBOS-banken II		1 249 115	0
SUM OMLØPSMIDLER		**3 241 157**	**2 363 642**
SUM EIENDELER		**3 241 158**	**2 381 073**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16, 17	-1 240 570	-5 888 117
SUM EGENKAPITAL		**-1 240 570**	**-5 888 117**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 210 573	7 745 571
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 210 573**	**7 745 571**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 239	52 132
Leverandørgjeld		210 760	408 733
Påløpte renter		1 599	46 269
Påløpte avdrag		0	16 485
Annen kortsiktig gjeld	19	6 557	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**271 155**	**523 619**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 241 158**	**2 381 073**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2024**	**2023**
Felleskostnad brøk	4 193 712	4 093 884
Garasje	392 812	539 012
Lånekostnad I (Adm-avtale)	361 151	
Felleskostnad likt	322 944	315 288
Internett	315 520	292 320
Kabel-TV	286 288	277 008
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	2 012	
Avregning elbil	-103 997	-114 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 770 442**	**5 403 512**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	2024	2023
Garasje, innbetaling DB Norway AS / eksterne eiere	11 334	189 157
Nøkler	4 150	4 250
Rettshjelpdekning		385 637
Regnskapskorrigeringer		105
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 484**	**579 149**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	-19 035	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 035**	**-19 035**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 135 000 (kr 130 000 betalt ut i 2023 for for perioden 2022/2023).

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 493 (kr 9 988 for 2023).

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR	2024	2023
Juridisk bistand	-1 125	-367 826
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 103	-6 188
Garasjekjeller, Millab Consult AS	0	-83 984
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 228**	**-457 998**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	2024	2023
Drift/vedlikehold bygninger	-63 939	-27 521
Drift/vedlikehold VVS	-152 793	-230 402
Drift/vedlikehold elektro	-160 983	-41 515
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-154 280	-197 789
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 998	-197 621
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 990	-8 743
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-149 026	-17 673
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-98 182	-8 304 236
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 000	
Egenandel forsikring	-10 000	-10 000
Kostnader dugnader		-2 310
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-932 190**	**-9 037 809**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	2024	2023
Vann- og avløpsavgift	-761 374	-624 862
Renovasjonsavgift	-306 296	-281 006
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 067 671**	**-905 868**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING	2024	2023
Elektrisk energi	-272 733	-306 939
Fjernvarme	-860 062	-955 449
SUM ENERGI / FYRING	**-1 132 795**	**-1 262 388**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Lokalleie	-5 000	0
Container	0	-4 481
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 919	-3 391
Verktøy og redskaper /driftsmateriell	0	-9 022
Lyspærer og sikringer	-4 662	-17 756
Vaktmestertjenester	-35 571	-18 462
Vakthold	-22 087	-56 325
Renhold ved firmaer	-135 889	-142 697
Andre fremmede tjenester	-28 175	-3 512
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000	0
Andre kontorkostnader	-5 027	-1 112
Bank- og kortgebyr	-4 509	-4 525
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-248 839**	**-261 282**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	2024	2023
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 876	3 283
Renter av sparekonto i OBOS-banken	86 316	34 775
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	716	1 363
Andre renteinntekter	21	436
SUM FINANSINNTEKTER	**91 929**	**39 857**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER	2024	2023
Renter og gebyr på lån	-353 730	-189 795
Renter på leverandørgjeld	-278	-220
SUM FINANSKOSTNADER	**-354 008**	**-190 015**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER	2024	2023
Støvsuger		
Tilgang 2019	27 302	27 302
Avskrevet tidligere	-27 301	-27 301
Avgang 2024	-1	0

Sykkelstativ		
Tilgang 2020	87 150	87 150
Avskrevet tidligere	-69 720	-52 290
Avskrevet i år	-17 429	-17 430
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1**	**17 431**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-17 430**	**-17 430**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2024**	**2023**
Til gode av eierne	2 012	
Ladeinntekter 2023, utfakturert 2024		81 689
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 012**	**81 689**

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL	**2024**	**2023**
Annen egenkapital IB	-5 888 117	1 239 620
Årets driftsresultat	1 112 549	617 834
Låneopptak i år	-189 863	-7 850 000
Nedbetalt lån i år	3 724 861	104 429
Annen egenkapital UB	**-1 240 570**	**-5 888 117**

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

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**2024**	**2023**
Obos-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 % (6,80 % per 31.12.23). Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-7 850 000	-7 850 000
Låneøkning 2024	-189 863	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	104 429	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	130 021	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	3 594 840	104 429
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-4 210 573**	**-7 745 571**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**2024**	**2023**
Avsatt krav 2024, ikke attestert av styret	-6 557	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 557**	**0**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
Selskapsnummer: 2928 **Selskapsnavn:** FERNANDAS HAGE SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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)

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for FERNANDAS HAGE SAMEIE

Organisasjonsnummer: 911982552
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 19:00, Bjølsenhjemmet (tidligere Akerselva sykehjem).

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Eirik Sola Fischer er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene, avkrysset frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

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

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 Pernille Olsen fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Christine Furuholmen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 150.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Senke fellesutgifter med 10%

Sameiet har god økonomi, hvor vi ligger i øvre sjiktet vedrørende egenkapital sett mot sammenlignbare sameier i området. På bakgrunn av dette ønskes det å belyse og diskutere forslag om å senke felleskostnader med 10%. Detaljer rundt økonomien ligger i innkallingen.

Styrets innstilling
Styret har ingen klar innstilling.

Forslag til vedtak:
Felleskostnadene senkes med 10%

✓ **Vedtatt.**

Kommentar: 22 eiere stemte for og det var 9 eiere som stemte i mot.

8. Felles container for sameiet 2 ganger i året

Fremmet av: Knut Staalesen

Ifm. dugnaden på vårpartene er det vanlig at sameiet leier inn en stor kontainer til å kaste det som rydde 9, og som beboerne også kan bruke på samme dag(kveld/tid.

Det hadde vært ønskelig å også få til en slik kontainer på høsten for å kunne kaste ting etter opprydning.

Der er begrenset muligheter til å kaste større ting i den vanlige søppelhåndteringen, og ikke alle har muligheten til å kjøre til de offentlige avfallsanleggene/innleveringspunktene.

Det foreslås derfor at sameiet 2 ganger i året leier inn en kontainer som beboerne kan benytte for å kaste større ting (inkl. den ene gangen ifm. dugnaden). Dette vil være en liten merkostnad for sameie, men samtidig nyttig for beboerne.

Styrets innstilling
Forslag vedtas

Forslag til vedtak:

Sameiet skal minst 2 ganger i året, 1 gang på våren og 1 gang på høsten, leie inn å plassere en avfallskontainer på utsiden av sameiet som beboerne kan benytte.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

9. Automatisk døråpner til sykkelrom

Fremmet av: Håvard Sjursen Lie

De to dørene inn til sykkelrom et er veldig tunge, og veldig upraktisk å åpne når man leier sykkel.

Styrets innstilling
Forslag vedtas

Forslag til vedtak:
Installere automatisk døråpner på de to dørene, slik at de åpner seg automatisk når man skanner nøkkelbrikke.

✓ **Vedtatt.**

10. Vedtektsendring vedrørende bruksrett på takterrasse i 1D

Fremmet av: Ole Vestersjø

En av takterrassene i 1D har skiftet eier, og er slått sammen med en av de andre takterrassene. Dette arealet er reseksjonert, slik at seksjon 115 ikke lenger har takterrasse. I forbindelse med eierskiftet, har eier av seksjon 115 frasagt seg retten til tilgang til taket. Vedtektene bør derfor endres, slik at de samsvarer med seksjoneringen. Eier av seksjon 115 har ovenfor styret bekreftet at det gis samtykke til denne vedtektsendringen.

Vedtektene punkt 4.3, 3. avsnitt ;

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.

Avsnittet foreslås endret til ;

Seksjon 113, 114, 115 og 116 har eksklusiv bruksrett til gang- og trappeareal mellom 7. og 8. etg. i oppgang D. Trappeløp mellom 7. og 8 etg. er fysisk avstengt for andre enn styret og nevnte seksjoner. Seksjon 113, 114 og 116 har eksklusiv bruksrett til gangareal på tak.

Styrets innstilling
Forslag vedtas

Forslag til vedtak:
Vedtektenes § 4.3, 3. avsnitt endres til:

Seksjon 113, 114, 115 og 116 har eksklusiv bruksrett til gang- og trappeareal mellom 7. og 8. etg. i oppgang D. Trappeløp mellom 7. og 8 etg. er fysisk avstengt for andre enn styret og nevnte seksjoner. Seksjon 113, 114 og 116 har eksklusiv bruksrett til gangareal på tak.

✓ **Vedtatt.**
Kommentar: Man gikk til avstemming som ga 31 stemmer for, 0 stemmer imot og 0 blanke stemmer.

11. Vedtektsendring vedrørende maksimum antall dager for korttidsutleie

Det har vært klager rundt støy og søppel på flere seksjoner som driver med korttidsutleie det siste året. I tillegg til å publisere et skjema for bedre kontakt med personer som oppholder seg i bygget er det også et ønske om å begrense korttidsutleie for å bedre bomiljøet.

På bakgrunn av dette foreslås det å endre vedtektene vedrørende maksimum antall dager korttidsutleie fra 90 til 60 dager. Dette er i nedre sjiktet av hva loven tillater et sameie å begrense korttidsutleie til (60-120 dager).

Forslag til vedtak:
Vedtektenes §4 3. avsnitt endres til: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

✓ **Vedtatt.**
Kommentar: Man gikk til avstemming som ga 31 stemmer for, 0 stemmer imot og 0 blanke stemmer.

12. Mandat til kjøp av parkeringsplasser for etablering av el-sykkel parkering

For å muliggjøre etablering av el-sykkel parkering i garasjeanlegget ønsker styret mandat til kjøp av inntil 2 stk parkeringsplasser for omgjøring til dette formålet. Det vil i så tilfelle ses på i sammenheng med areal rundt plassene som kan være aktuelle.

Detaljer for modell for leie og oppsett av ladere vurderes senere.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**
Kommentar: Det var 1 eier som stemte for, det var 0 blanke stemmer og 30 stemmer imot.

13. Salg av parkeringsplasser

Fremmet av: Eva Pia Åberg

Vi ønsker å forandre paragraf 7 punkt 1a : P-plasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Fernandas Hage sameie. Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres til andre enn eier av eierseksjon i Sameiet Fernandas Hage eller Sandakerveien 112 AS.

Styrets innstilling
Styret har ingen klar innstilling. Saken bør behandles som vedtektsendring under garasjesameiets møte.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**
Kommentar: Styret avventer å motta et forslag om å endre vedtektene i garasjessameiet.

14. Valg av tillitsvalgte

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

Følgende stilte til valg:
Jan Gunnar Brandvold

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Martha Monica Villegas Skålvoll

Følgende stilte til valg:
Martha Monica Villegas Skålvoll

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Siri Stray
Knut Staalesen

Følgende stilte til valg:
Siri Stray
Knut Staalesen

Møtet ble hevet kl.: 20:50. Protokollen signeres av
Møteleder: Eirik Sola Fischer/s/
Fører av protokollen: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Christine Furuholmen/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Eirik Sola Fischer	2024-2026
Styremedlem	Daria Olegovna Khoteeva	2024-2026
Styremedlem	Jan Gunnar Brandvold	2025-2027
Varamedlem	Martha Monica Villegas Skålvoll	2025-2026
Varamedlem	Magnus Duesund Helland	2024-2026

Valgkomite	Siri Stray	2025-2026
Valgkomite	Knut Staalesen	2025-2026

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

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: 29-0186/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fernanda Nissens gate 1D 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 112, snr 111 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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