NORDVIK

Fernanda Nissens gate 10B

3 soverom | 88 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fernanda Nissens gate 10B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.09.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne og gjennomført 4-roms ende- og hjørneleilighet fra 2014 | Stor solrik balkong | Garasje med EL | Barnevennlig

Prisantydning	**10 990 000,-**
Omkostninger	**276 040,-**
Totalpris	**11 274 469,-**
Fellesgjeld	**8 429,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 174,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

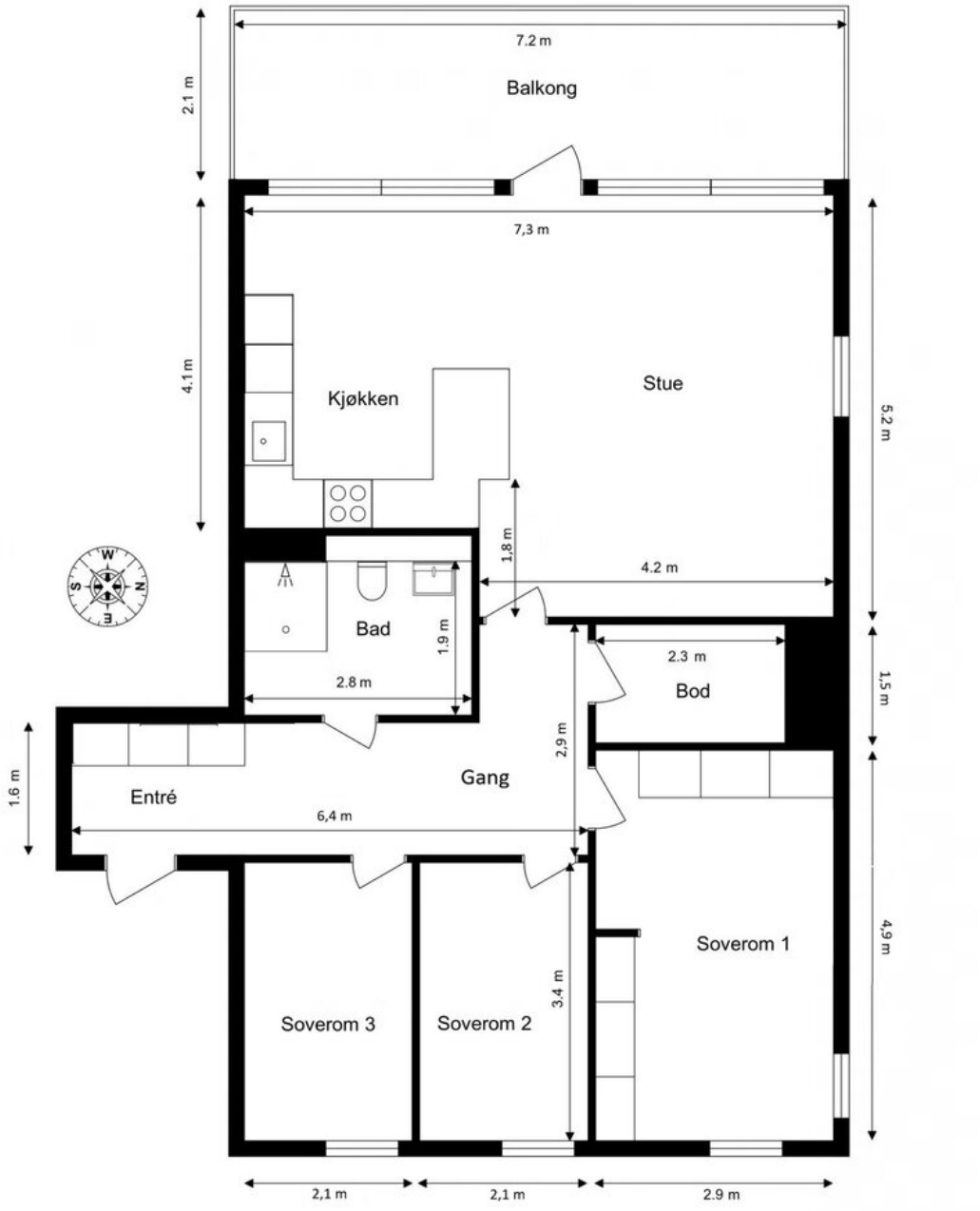
Velkommen til Fernanda Nissens gate 10B. En harmonisk 4-roms selveier med svært god internbeliggenhet og Akerselva som nærmeste nabo. Leiligheten ligger i et prisbelønt bygg tegnet av Lund + Slaatto, og har en optimal, familievennlig planløsning med fantastiske lysforhold.

Innvendig kan du vente deg en lys parkett, delikate fargetoner, tre gode soverom og et stilrent bad. Stuen forlenges naturlig av en stor, vestvendt balkong på 15 kvm med gode solforhold. Hverdagen blir enkel med egen garasjeplass i lukket anlegg med lader. Fra balkongen har du utsyn mot Akerselva som byr på flotte tur og reksreasjonsmuligheter, og det er i tillegg kort vei til marka.

Á-konto fyring/v.vann, TV og internett inkl
Uforstyrret i enden av blindvei m/kort vei til alt
Svært god offentlig kommunikasjon

BOLIGTAKSTMANNEN

Fernanda Nissens gate 10B, 0484 Oslo
4. etasje



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.






















CAUTION
CAUTION
CAUTION
















AEG






T32



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0440/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 10B, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 147, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Mari Ann Vassgård

Kjøpesum og omkostninger
10 990 000,- (Prisantydning)
8 429,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 998 429,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
274 950,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
276 040,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
289 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 274 469,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 287 469,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, gang, bad/vaskerom, innvendig bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 15 kvm. Vestvendt balkong med utgang fra stuen.

2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Balkongen er målt opp til å være 15,4m², ag avrundet opp/ned til nærmeste hele tall.

Solforhold
Balkongen vender mot vest og gir gode solforhold.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, gang, bad/vaskerom, innvendig bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong.
I 2 etasje disponerer leiligheten en ekstern bod, og i kjelleren en garasjeplass i lukket anlegg med lader.

Standard
Fra svalgangen i 4 etasje med både adkomst via heis og trapp kommer du til leilighetens private inngang. Inne blir du møtt av en romslig og innbydende entré med tidsriktige fargetoner og parketten som strekker seg innover leiligheten. Du får umiddelbart et godt førsteinntrykk, og i garderobeskapet er det rikelig med oppbevaringsplass.

Gangen strekker seg innover og på veien til stuen finner du boligens 3 soveorm, baderom og innvendig bod.

Hovedsoverommet ligger innerst i gangen med teppe på gulv, og vegger samt tak malt i en dempet blåfarge som

gjør roen enkel å finne når mørket senker seg. Da leiligheten er både en ende- og hjørne får du lys inn fra to himmelretninger på soverommet. Bak gardinen skjuler det seg en stor garderobeløsning som det er mulig å endre utformingen innvendig for å tilpasse ditt behov. Ellers er det rikelig med plass til ytterligere garderobe, stor dobbeltseng og tilhørende møblement.

De to andre soverommene er malt i moderne fargetoner, og fungerer svært godt som barne- og ungdomsrom, gjesterom, kontor eller det du skulle ha behov for.

Det delikate badet fra byggeår er flislagt med downlights i himlingen og elektrisk gulvvarme. Badet består av veggmontert toalett, dusjhjørne med vegg og dør i herdet glass, servant, skap, speil og belysning. Ved siden av dusjen er det opplegg for vaskemaskin, og stikkontakt som gjør det mulig å ha tørketrommel i tillegg. Balansert ventilasjon sørger for et godt inneklima på badet, i likhet med resten av leiligheten.

Den innvendige boden er perfekt i hverdagen for å gjemme unna støvsugere, kjøkkenmaskin og gir muligheten til å kunne ha et ekstra kjøleskap.

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Kjøkkenet fremstår som moderne, stilrent og gjennomført, med en tidløs utforming som kombinerer funksjonalitet og estetikk på en svært god måte. Innredningen har stilrene slette fronter som gir en helhetlige løsningen og harmonerer godt med resten av boligen. Det er rikelig med skap- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold og praktiske oppbevaringsløsninger. Over den pene benkeplatene er det fliser som gjør det enkelt å holde rent, og under overskapene belysning. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, kjøl/frys, oppvaskmaskin og platetopp.

Alt i alt er dette et funksjonelt og delikat kjøkken med høy kvalitet og gjennomtenkte løsninger, godt egnet for både hverdagsbruk og sosiale anledninger.

Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt balkong på 15 m² med gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull
Vinduer/balkongdør: Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass
Innerdører: Slette malte dørblader
Overflater: Parkett, fliser, malte vegger og himlinger
Ventilasjon: Balansert ventilasjon
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i innvendig bod

Parkering
Det medfølger en garasjeplass med elbillader i oppvarmet og lukket garasjeanlegg. Ladeboksen er tilknyttet ladeabonoment fra Aneo.

Gjesteparkering:
Sameiet har fem gjesteparkeringsplasser som er i enden av veien rett ved fotballbanen. Vi bruker en app «parkID» til å booke gjesteparkering og hver booking er da gyldig i 24 timer. Dette er ikke en reservasjon av parkeringsplass på gjesteparkeringen. Her er det førstemann til mølla-prinsippet som gjelder. Send melding til styret via sameiets portal med e-posten din. Du vil deretter motta en epost med mer informasjon om hvordan du oppretter bruker og laster ned appen. Du kan også benytte leieparkering.no.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.
Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
El-bil : 1 300 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped : 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner

for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Utført kontroll av sprinkleranlegg juni 2026. Utført kontroll og balansering av ventilasjonsanlegg i 2024. Norsk Brannvern foretok kartlegging av brannsikkerheten og utførte kontroll i 2024.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Vil bli utført før salg av leiligheten.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vil bli utført av takstmann før salg av leilighet.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

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

Leilighet i 4. etg i moderne bygg fra 2014. Tilgang med heis eller felles trappegang. Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong, antatt fundamentert til lastfordelende fundament. Over grunnmur har bygningen yttervegger av betong. Utvendige fasader forblendet med fasadeplater. Flatt tak, antas tekket med papp. Lyd og brannisolert inngangsdør. Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon og loft. Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Varmtvannsbereder. Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling). Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, og det er derfor ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven.

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
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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
Boligen er varmet opp via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg med vannbåren varme. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Selger opplyser at det totale strømforbruket i 2025 var 3572 kWh
Hittil i år har forbruket vært 2559 kWh

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 174,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto varme kr 470,-
Garasje kr 250,-
Leie av vannmåler (Techem) kr 47,-
Felleskostnader kr 3 988,-
TV/internett kr 419,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, garasje, TV/internett, leie av vannmåler, a-konto varme m.m.

Felles varmtvann, felles fyring med fjernvarme med målere i hver seksjon. Avregnes via Techem, to avlesninger pr. år den 1.1. og 1.7. Det er ikke måling på kaldtvann, men måler for forbruksvann.

I tillegg til felleskostnadene på garasje tilkommer kostnaden etter ladeforbuk.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales via felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 086 142,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 344 569,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Fernanda Nissens Gate 10 Sameie , orgnr. 913632753

Om sameiet
Sameiet består av 70 seksjoner.

Sameiet omfatter 2 bygg med betegnelsene bygg A og bygg B.

Fernanda Nissens Gate 10 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913632753, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Parkeringsplasser i garasjekjeller og boder er tilleggsdeler til seksjonene.

Fellesgjelden skyldes nødvendige utbedringer av feil oppdaget etter garantitiden, som utbygger ikke tok ansvar for. Lånet er delvis nedbetalt, og styret er i gang med å reforhandle vilkårene for å sikre best mulig betingelser for sameiet. Dette understreker den gode driften.

Sameiet har inn og utflyttingsgebyr på kroner 2500,-.

Fra årsmøte 2026 - vedtatte saker:
Kameraovervåkning i sameiet - Kostnadsrammen for tiltaket er anslått til kr 90 000, inkludert utstyr og installasjon. Styret vurderer at tiltaket er forholdsmessig og saklig begrunnet, sett i lys av sameiets utfordringer med hærverk og innbrudd, og at fordelene ved økt sikkerhet overstiger ulempene for personvernet.

Planer og prioriterte tiltak fremover
2026:
- Fortsatt utskifting av lamper i fellesareal.
- Påbegynt kontroll av fasadeplater. Enkelte plater fremstår svært nedslitte; første vurdering er vask for å forbedre uttrykket. Videre undersøkelser av eventuell fukt- eller konstruksjonsskade vil vurderes ved behov.
2027:
- Mulighet for å avslutte nåværende ladeavtale med Aneo. Styret undersøker alternative og rimeligere løsninger for ladeinfrastruktur i garasje.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 8 429,-pr. 01.09.2026

Lånenr.: 16364957436
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,20%
Restsaldo 543 927,79
Innfrielsesdato: 09.12.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 330,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 104 083,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 258 670,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på balkongen.
- Det er ikke tillatt å ha blomsterkasser på utsiden/innsiden av rekkverket på balkongene.

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

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage eller sjenanse for andre seksjonseiere/beboere/leietakere.
- Hunder må føres i bånd på fellesarealet så vel som inne som ute
- 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 såfremt det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93656071

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 640 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

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

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

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

I 2023, ble Vertikal Nydalen bygget på et konsept av Snøhetta, et høyreist og spektakulært bygg på 18 etasjer, plassert ved Akerselva i sentrum av Nydalen. På bakkeplan i Vertikal Nydalen er det lansert et spennende italiensk matkonsept, flott uteservering,

personalrestaurant og et tilhørende møteromssenter i regi av Fursetgruppen. På kveldstid og i helger kan det her også arrangeres eventer i unike omgivelser

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

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

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon
Storo er nærliggende Nydalen og er et kollektivt knutepunkt med både tog, trikk, T-bane, buss og flybuss.

For å nevne noe:
Buss fra Lillo gård. 3 min gange. (Linje 30, 58)
T-bane fra Nydalen 8 min gange. (Linje 4 og 5)
Trikk fra Grefsenveien 8 min gange (Linje 12, 15, 18)
I tillegg er det flere busser i området.

Skoler og barnehager

Lillohagen Fus barnehage (1-5) 0.4 km
Nydalen Allé barnehage (0-4 år) 0.4 km
Lillo Gård barnehage (0-5 år) 0.4 km
Boligen sogner til "Fernanda Nissen skole"

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "Fernanda Nissens gate 10 - Boligblokk" datert 28.08.2015.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "byggeområde for boliger, og følger reguleringsplan s-4485, datert 11.11.2009, en mindre del av eiendommen som ligger mot Akerselva og Lillogata er regulert til friområde (turvei og park) og følger egen bestemmelser i reguleringsplanen. 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:
Detaljregulering - Kristoffer Aamots gate (gnr. 77 bnr. 412)
Saksnummer: 2026/06764 - Plansak
Mottatt sak: 10.06.2026
Status: Under behandling
Hovedhensikt med planen: Barnehage og studentboliger
Det foreslås ny bebyggelse på tomten med maks 30 meters høyde fra gjennomsnittlig nytt terreng, noe som vurderes å være i tråd med kommuneplanens angivelse av arealet til eksisterende og fremtidig bebyggelse og

anlegg (transformasjonsområde i indre by), samt et mål om en banebasertutvikling. Byggehøydene følger også eksisterende byggehøyder i området.

Vitaminveien - Planforslag til politisk behandling - Opparbeidelse av gate
Saksnummer: 201816207 - Reguleringssak
Mottatt sak: 09.11.2018
Denne saken fortsetter i sak 2025/06790
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). Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Detaljregulering - Sandakerveien 78 (endring av S-5154)
Saksnummer: 2025/23423 - Plansak
Mottatt sak: 19.12.2025
Status: Under behandling
Det foreligger et planinitiativ om mindre endring av gjeldende regulering for Sandakerveien 78. Det planlegges for ny boligbebyggelse med en maksimal høyde på 6 etasjer og inntil 25 meter over terreng. Dette er i fullt samsvar med kommuneplanens arealkart, hvor området er avsatt til utviklingsområde for bebyggelse og anlegg (U3) innenfor transformasjonsområdet i indre by. Byggets plassering og høyder viderefører de fysiske rammene fra gjeldende regulering. Endringen legger til rette for et tidsriktig og bærekraftig prosjekt tilpasset Oslos nyeste normer for leilighetsfordeling og parkering, samtidig som fraværet av underjordisk parkeringskjeller sikrer vesentlig forbedrede jorddybder og en økt blågrønn faktor (0,8) i gårdsrommet.

Pågående byggesaker:

Fernanda Nissens gate - opparbeidelse av felles avkjørsel
Saksnummer: 2025/08053 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 201401222
Status: Under behandling

Fernanda Nissens gate 6 A - endring av pergola på takterrasse
Saksnummer: 202605552
Siste bevegelse: Siste dok. 19.08.2026

Fernanda Nissens gate 6 A-B - forespørsel om mulig ulovlig oppført vinterhage
Saksnummer: 202505611
Siste bevegelse: Siste dok. 01.09.2026

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

301/77/147/32:
15.05.1951 - Dokumentnr: 5388 - Bestemmelse om kloakkledning
Registrert med feil dokumentnummer ved konvertering
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1967 - Dokumentnr: 8488 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1967 - Dokumentnr: 14161 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra gnr 77 bnr 215.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1969 - Dokumentnr: 7910 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1998 - Dokumentnr: 36996 - Erklæring/avtale
Bruksrett for Samferdsels-etaten
Kan ikke slettes før 31/12-1999,uten samtykke fra Samferdselsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2009 - Dokumentnr: 589781 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fellesareal beskrevet i reguleringsbestemmelsene skal være til gjengelig for allmenheten.
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring av erklæring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2009 - Dokumentnr: 622699 - Best. om adkomstrett
Felles adkomst beskrevet i reguleringsbestemmelse for området skal være tilgjengelig for allmenheten.
Skal også hefte på senere utskilte parseller.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2009 - Dokumentnr: 682014 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om allmenn ferdselsrett, skal også hefte på senere utskilte parseller
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2010 - Dokumentnr: 909883 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:393
gjelder gang- og kjørbar adkomst.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2010 - Dokumentnr: 909883 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:393
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2013 - Dokumentnr: 199931 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kristoffer Aamots gate godkjennes inntil videre i nåværende bredde.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2015 - Dokumentnr: 78502 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

10.09.2026 - Dokumentnr: 1040148 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.03.2014 - Dokumentnr: 194231 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/5614

26.05.2014 - Dokumentnr: 420694 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:1 til og med Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:419
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:1 til og med Snr:263
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:421
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:423
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:424
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:426
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 88 067,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Interiørveiledning kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 185 067,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. september 2026

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

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

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

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

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

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

Fernanda Nissens gate 10B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 572 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	11 min 0.9 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	11 min 0.9 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min 2.6 km

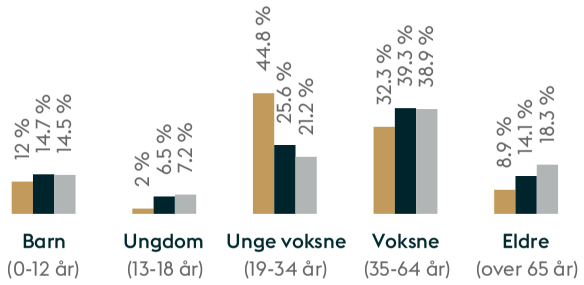
Offentlig transport

Fernanda Nissen skole	Linje 37, 51	4 min 0.3 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	9 min 0.8 km
Nydalen	Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	3 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

Barnehager

Lillohøyden FUS barnehage (2-5...	68 barn	1 min 0.1 km
Fernanda FUS barnehage (1-2 år...	54 barn	2 min 0.1 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	96 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	11 min
Bakkehaugen	14 min
SATS Nydalen	6 min
Fitnesspoint Nydalen	6 min

«Koselige kafeer, imøtekommende mennesker, gode turmuligheter og glimrende kollektivtransporttilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Fernanda Nissens gate 10B 0484 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2014
BRA:	93 m^2
BRA-i:	88 m^2
Rapportdato:	9.9.2026 (Gyldig til 9.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	15	0	0	3

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Fernanda Nissens gate 10B
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

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder	Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, og det er derfor ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.9.2026	**9.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Mari Ann Vassgård**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fernanda Nissens gate 10B, 0484 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**77**	Bruksnr:	**147**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**32**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0403**		
Byggeår:	**2014**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i 4. etg i moderne bygg fra 2014. Tilgang med heis eller felles trappegang. Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong, antatt fundamentert til lastfordelende fundament. Over grunnmur har bygningen yttervegger av betong. Utvendige fasader forblendet med fasadeplater. Flatt tak, antas tekket med papp. Lyd og brannisolert inngangsdør. Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Parketten ble slipt og overflatebehandlet. Innvendige persienner ble montert på samtlige vinduer og balkongdør. Ny ventilator på kjøkkenet ble installert. Tilbakeførte hovedsoverom til opprinnelig størrelse.	Ja

2024	Ny komfyrvakt ble installert.	Ja
2025	Ny komfyr ble installert.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**88**	**88** Entre, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, bod og 3 soverom.	**0**	**0**	**15**
2. etasje	**5**	**0**	**5** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**93**	**88**	**5**	**0**	**15**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod i 2. etg på ca. 5 m2, merket med nr. "T32". Det er etablert en vestvendt balkong på ca. 15,4 m2 med utgang fra stuen. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Det følger med en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjelleren, med elbillader. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser, det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/
Felles eiet tomt på ca. 6.462 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**

Det er etablert en vestvendt balkong i stålglattet betong med tilgang fra stuen. Balkongen er på ca. 15,4 m2, er overbygd og det er installert utelys og strøm. Rekkverk er i aluminium og herdet glass.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har en vestvendt, overbygd balkong på ca. 15,4 m² i stålglattet betong med tilgang fra stuen. Balkongen har rekkverk i aluminium og herdet glass, samt installert utelys og strøm. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Balkongen fremstår i normal og god stand i forhold til alder og byggemåte.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader. Det er montert innvendige persienner på samtlige vinduer og balkongdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**
Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, samt lyd- og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører har slette malte dørblader, og det er montert innvendige persienner på samtlige vinduer og balkongdør. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år. Det er heller ikke registrert avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Bygningsdelen fremstår i god stand uten registrerte avvik.	

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**
Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling
Måleresultat: Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet: Stue – ca. 4 mm Entre/gang - ca. 9 mm Soverom 1 – ca. 3 mm

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom og viser høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt på ca. 4 mm i stue, ca. 9 mm i entré/gang og ca. 3 mm i soverom 1. De registrerte avvikene ligger innenfor det som anses som normalt for boligens byggeår og konstruksjon.

6.5 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Innredningen består av overskap og underskap. Fliser over benkeplate. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å installere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med innredning med glatte fronter, over- og underskap, laminat benkeplate og fliser over benkeplaten. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandingsbatteri, og integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, og det anbefales å installere aquastopp som stopper vanntilførselen ved eventuell vannlekkasje. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk for stekeområdet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

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

Oppsummering avtrekk	TG-1

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk over stekeområdet. Avtrekket er kontrollert med papirtest, og det registreres sug i kanalen. Det er ikke registrert avvik.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branntilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast og vurderes å være fra byggeåret i 2014. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og anlegget vurderes å ha tilfredsstillende lufting over tak. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert avvik.

6.8 Vannledninger — TG-1



Rørfordelerskap med stoppekran for varmt og kaldtvann, plassert i himling på bad/vaskerom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast med tilhørende fordelerskap, i tråd med boligens byggeår fra 2014. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller avvik ved fordelerskap. Stoppekranen fungerer som normalt, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår, og det er ikke registrert avvik.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra 2014.Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i bod.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**



Kursfortegnelse sikringsskap.

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra 2014 med automatsikringer i sikringsskap plassert i bod. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene. Kursfortegnelse og samsvarserklæring er til stede, og det er ikke registrert tegn til varmgang eller manglende tetting av kabelinnføringer. Anlegget fremstår for øvrig uten synlige avvik ut fra visuell kontroll.

6.10 Vannbåren varme — TG-1



Rørfordelerskap til vannbåren varme plassert i bod.

Type anlegg	**Radiatorer**

Varmeanlegget er av typen vannbårent varmeanlegg med radiatorer i flere rom. Fordelingen av gulvvarme skjer i fordelerskapet som er plassert i bod.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**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 — TG-1

Boligen har vannbårent varmeanlegg med radiatorer i flere rom, og fordelingen skjer via fordelerskap plassert i bod. Anlegget stammer antatt fra byggeåret 2014, og vannrørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert lekkasjer, korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler, eller tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.	

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.	
Når var anlegget nytt?	**2014**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**2026**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Leiligheten har balansert ventilasjon med felles aggregat, som tilfører like store mengder luft som trekkes ut. Anlegget ble montert i 2014 og det er registrert utført service på anlegget. Aggregatet har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter. Alle rom har tilfredsstillende tilluft/avtrekk, og det er ikke påvist tegn til redusert eller manglende funksjon.	

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-1



Generell beskrivelse	
Baderommet er en prefabrikkert kabin. Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servant, speilskap og veggskap, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjnisje med skillevegg og dusjdør i herdet glass. Nisje i vegg over servant. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv, downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**

Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene på badet har overflate av flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår i god og forventet stand ut fra byggeår.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og lekkasjevann fra installasjoner ledes til sluk. Overflaten fremstår i god og forskriftsmessig stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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 membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har smøremembran under flis med dokumentert utførelse, og sluk i plast med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel er oppfylt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Servant**
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 sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, vegghengt klosett med innebygd sisterne og servant. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Tilstanden vurderes som normal for byggeåret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt. Tilstanden vurderes som normal for byggeåret.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

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

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, og det er derfor ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er i stedet utført fuktmåling og fuktsøk med digital Protimeter og Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler i overflater med synlig tettesjikt, samt i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsonen. Undersøkelsene viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon **TG-1**

Det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for baderommet, og det er ingen mangler ved fremlagt dokumentasjon.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

4. etasje



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.

Fernanda Nissens gate 10B 0484 OSLO

Arealer

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2014
BRA:	93 m^2
BRA-i:	88 m^2



Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**88**	**88** Entre, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, bod og 3 soverom.	**0**	**0**	**15**
2. etasje	**5**	**0**	**5** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**93**	**88**	**5**	**0**	**15**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod i 2. etg på ca. 5 m2, merket med nr. "T32". Det er etablert en vestvendt balkong på ca. 15,4 m2 med utgang fra stuen. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Det følger med en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjelleren, med elbillader. Flere gjesteparkeringsplasser, ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser, det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/
Felles eiet tomt på ca. 6.462 m2.



Boligtakstmannen.no v/Linima AS, v/
Johannes Barbantonis
09.09.26

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
7. sep. 2026

Oppdragsnummer
20-0440/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 10B, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Mari Ann Vassgård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2023

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: 8922673
Forsikret i: If

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?

Ja

Beskriv: Utført kontroll av sprinkleranlegg juni 2026. Utført kontroll og balansering av ventilasjonsanlegg i 2024. Norsk Brannvern foretok kartlegging av brannsikkerheten og utførte kontroll i 2024.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vil bli utført før salg av leiligheten.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vil bli utført av takstmann før salg av leilighet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

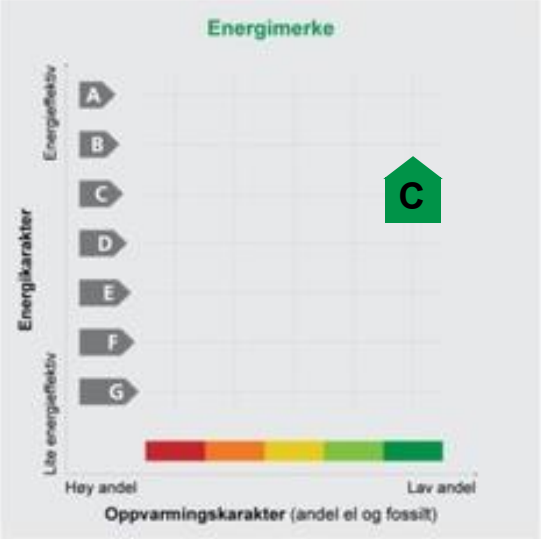
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0440/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fernanda Nissens gate 10B
Postnr	0484
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	147
Seksjonsnr.	32
Festenr.	0
Bygn. nr.	300312356
Bolignr.	H0403
Merkenr.	5ca20577-7535-4b26-b79f-eb3cb6567e04
Dato.	04.11.2022



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fernanda Nissens gate 10B
Postnr/Sted: 0484 OSLO
Bolignr: H0403
Dato: 04.11.2022 20:51:09
Energimerkenr: 5ca20577-7535-4b26-b79f-eb3cb6567e04

Gårdsnr: 77
Bruksnr: 147
Seksjonsnr: 32
Festenr: 0
Bygningsnr: 300312356

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Elise Alette Hansen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: e.hansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0440/26 . Vår ref.: 0903-1-32 Dato: 01.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fernanda Nissens Gate 10 Sameie
Organisasjonsnr:	913632753
Seksjonseier:	Vassgård, Mari Ann
Medeier:	
Leilighetsnummer:	32
Adresse:	Fernanda Nissens Gate 10 B, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	77
Bnr.	147

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93656071.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- 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.

Parkering og boder: Parkeringsplasser i garasjekjeller og boder er tilleggsdeler til seksjonene. Sameiet disponerer 5 parkeringsplasser for gjesteparkering. Bruk av parkeringsplassene krever elektronisk parkeringstillatelse på leieparkering.no sin portal eller app. Benyttes etter ""førstemann til mølla"" prinsippet.
Felles varmtvann, felles fyring med fjernvarme med målere i hver seksjon. Avregnes via Techem, to avlesninger pr. år den 1.1. og 1.7. Det er ikke måling på kaldtvann, men måler for forbruksvann.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16364957436
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	543 927,79
Innfrielsesdato:	09.12.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 5 174,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varme	470,00	
Garasje	250,00	

Leie av vannmåler (Techem)	47,00
Felleskostnader	3 988,00
TV/internett	419,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	137,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 068,-
Annen formue:	16 330,-
Gjeld:	13 780,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16364957436
Restsaldo:	8 429,01
Kapitalkostnader:	227,83
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 8 429,01,-, 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 Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

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/Christian Haugland, e-post: fn10@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 903
FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2026 kl. 18:30, Fernanda Nissen skole, Sandakerveien 112, 0484 Oslo .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kameraovervåkning i sameiet.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FERNANDA NISSENS GATE 10 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

Christian Haugland 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

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 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000,-

Sak 7

Kameraovervåkning i sameiet.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i perioden 2025–2026 vært utsatt for gjentatte tilfeller av hærverk og innbrudd, særlig knyttet til inngangspartier og garasjeanlegg. Styret har på denne bakgrunn vurdert ulike forebyggende tiltak for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for nye hendelser.

Styret har som ett av flere tiltak vurdert etablering av kameraovervåkning på utvalgte fellesarealer.

Forslaget
Styret foreslår at det etableres kameraovervåkning på følgende fellesarealer:

- Inngangsdører i 1. etasje
- Inngangsdører i 3. etasje
- Utvidelse av eksisterende dekning i garasjeanlegget

Formålet med overvåkningen er å:

- forebygge hærverk og innbrudd
- bidra til økt trygghet for beboere
- kunne bistå politiet ved eventuelle straffbare forhold

Kostnadsrammen for tiltaket er anslått til **kr 90 000**, inkludert utstyr og installasjon.

Personvern og regelverk
Styret presiserer at kameraovervåkningen vil etableres og driftes i samsvar med gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven og GDPR. Dette innebærer blant annet:

- kameraer rettes kun mot fellesarealer
- tydelig skilting
- begrenset lagringstid på opptak
- strengt begrenset tilgang til opptak
- inngåelse av nødvendig databehandleravtale

Overvåkningen vil ikke benyttes til kontroll av beboere, men utelukkende til sikkerhetsformål.

Styrets innstilling
Styret vurderer at tiltaket er forholdsmessig og saklig begrunnet, sett i lys av sameiets utfordringer med hærverk og innbrudd, og at fordelene ved økt sikkerhet overstiger ulempene for personvernet.

Forslag til vedtak
Styret vurderer at tiltaket er forholdsmessig og saklig begrunnet, sett i lys av sameiets utfordringer med hærverk og innbrudd, og at fordelene ved økt sikkerhet overstiger ulempene for personvernet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christian Haugland

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

- Velges på årsmøte

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

- Velges på årsmøte

Styrets årsrapport

Christian Haugland, Styreleder

Drift og vedlikehold gjennom 2025

Belysning:
Lys i T-profil himling i fellesareal er skiftet.

Maling:
Enkelte fellesarealer er malt opp.

Rørarbeid: Betydelige oppgraderinger og reparasjoner på felles røranlegg er gjennomført.

Heis:
Flere hendelser med misbruk (hopping, dørpress) har ført til driftsstans og unødvendige kostnader. Styret har i enkelte tilfeller forsøkt å tilbakestille heisen selv for å begrense kostnader.

1. Sikkerhet og forsikring
Innbrudd i garasje/fellesområder (2026): Alle dørlåser ble byttet; kostnadene dekket av forsikring.

Skadesaker:
Færre skadesaker i 2025 sammenlignet med tidligere år, noe som bidrar til normal forsikringspremieutvikling.

1. Økonomi

Hovedkonklusjon:
God kontroll på kostnader til tross for enkelte budsjettsprekker.

Årsak til budsjettavvik:
Uventede serviceavtaler og ekstra heisrelaterte kostnader.

Forslag:
Ingen økning av felleskostnader for 2026/2027.
Styret fortsetter kostnadsfokus og effektiv drift.

1. Planer og prioriterte tiltak fremover
2026:

Fortsatt utskifting av lamper i fellesareal.

Påbegynt kontroll av fasadeplater. Enkelte plater fremstår svært nedslitte; første vurdering er vask for å forbedre uttrykket. Videre undersøkelser av eventuell fukt- eller konstruksjonsskade vil vurderes ved behov.

2027:

Mulighet for å avslutte nåværende ladeavtale med Aneo. Styret undersøker alternative og rimeligere løsninger for ladeinfrastruktur i garasje.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet 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 som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q3OMF-X2MCE-L4E5X-NFB0A-SL3HW-MZFJQ

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 104 083 kr vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 049 712.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE
ORG.NR. 913632753, KLIENTNR. 903

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 318 551	3 579 240	4 249 000	4 249 000
Andre inntekter	3	85 545	428 222	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 404 096**	**4 007 462**	**4 249 000**	**4 249 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 345	-16 171	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-250 000	-111 038	-111 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-25 852	-11 073	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-113 360	-109 000	-114 000	-119 130
Konsulenthonorar		-6 173	-11 114	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-989 938	-899 548	-566 000	-573 800
Forsikringer		-189 141	-411 924	-343 000	-384 160
Kommunale avgifter	8	-461 842	-414 962	-1 066 000	-1 172 600
Energi/fyring	9	-358 407	-308 176	-425 000	-425 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 635	-383 387	-420 000	-432 600
Andre driftskostnader	10	-446 242	-381 502	-495 000	-502 770
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 239 935**	**-3 057 895**	**-3 599 000**	**-3 919 330**
DRIFTSRESULTAT		**164 161**	**949 567**	**650 000**	**329 670**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 844	6 940	0	0
Finanskostnader	12	-68 921	-73 797	-71 000	-71 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-60 078**	**-66 857**	**-71 000**	**-71 000**
ÅRSRESULTAT		**104 083**	**882 710**	**579 000**	**258 670**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	826 302		
Til opptjent egenkapital:		104 083	56 408		

FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE
ORG.NR. 913632753, KLIENTNR. 903

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 034	4 644
Forskuddsbetalte kostnader		73 579	27 930
Energiavregning	14	120 609	197 843
Driftskonto OBOS-banken		1 127 826	976 996
SUM OMLØPSMIDLER		**1 352 047**	**1 207 413**
SUM EIENDELER		**1 352 047**	**1 207 413**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		160 491	56 408
SUM EGENKAPITAL		**160 491**	**56 408**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	889 221	916 786
SUM LANGSIKTIG GJELD		**889 221**	**916 786**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 463	0
Leverandørgjeld		194 810	193 798
Påløpte renter		4 062	4 465
Annen kortsiktig gjeld		0	35 956
SUM KORTSIKTIG GJELD		**302 335**	**234 219**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 352 047**	**1 207 413**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2026
Styret i Fernanda Nissens Gate 10 Sameie

Christian Haugland /s/ Carl Lovin Wagle /s/ Henrik Jørgen Øien /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 830 740
Garasje	126 500
TV/bredbånd	322 630
Leie av vannmåler	38 681
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 318 551**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innflyttingsgebyrer	52 500
Nøkler	6 910
Fjernvarmeoppgjør 2023	23 335
Øvrige inntekter	2 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**85 545**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
Gaver til ansatte	-8 095
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 345**

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	**-250 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 732

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 852
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 852**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-272 883
Drift/vedlikehold VVS	-76 408
Drift/vedlikehold elektro	-181 525
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 156
Drift/vedlikehold heisanlegg	-108 061
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-27 381
Drift/vedlikehold brannsikring	-87 489
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 214
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 773
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 967
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-6 083
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-989 938**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr, felles	-300 373
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-461 842**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-148 360
Fjernvarme, felles	-146 572
Andre fyringskostnader	-63 475
SUM ENERGI / FYRING	**-358 407**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 630
Vaktmestertjenester	-140 118
Vakthold	-18 688
Renhold ved firmaer	-160 589
Snørydding	-58 465

Andre driftskostnader		-8 532
Andre kostnader tillitsvalgte		-5 732
Andre kontorkostnader		-2 195
Kontingenter		-30 300
Bank- og kortgebyr		-3 084
Øreavrunding		2
Velferdskostnader		-2 912
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-446 242**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige		5 344
Renter av driftskonto i OBOS-banken		2 995
Andre renteinntekter		505
SUM FINANSINNTEKTER		**8 844**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter		-68 921
SUM FINANSKOSTNADER		**-68 921**

NOTE 13

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,75 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	83 214	
Nedbetalt i år	27 566	
		-889 221
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-889 221**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-681 926
SUM INNTEKTER		**-681 926**

KOSTNADER

Techem		55 009
Fjernvarme		614 954
Vann		132 571
SUM KOSTNADER		**802 535**

SUM ENERGIAVREGNING	**120 609**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Dokument-ID 09222115557575213328

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.05.26
Selskapsnummer: 903 **Selskapsnavn:** FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 913632753
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:30, Fernanda Nissen skole, Sandakerveien 112, 0484 Oslo .

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:
Christian Haugland er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av 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 Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble Gunnar Egil Hansen 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 190 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000,-

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Kameraovervåkning i sameiet.

Sameiet har i perioden 2025–2026 vært utsatt for gjentatte tilfeller av hærverk og innbrudd, særlig knyttet til inngangspartier og garasjeanlegg. Styret har på denne bakgrunn vurdert ulike forebyggende tiltak for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for nye hendelser.

Styret har som ett av flere tiltak vurdert etablering av kameraovervåkning på utvalgte fellesarealer.

Forslaget
Styret foreslår at det etableres kameraovervåkning på følgende fellesarealer:

- Inngangsdører i 1. etasje
- Inngangsdører i 3. etasje
- Utvidelse av eksisterende dekning i garasjeanlegget

Formålet med overvåkningen er å:

- forebygge hærverk og innbrudd
- bidra til økt trygghet for beboere
- kunne bistå politiet ved eventuelle straffbare forhold

Kostnadsrammen for tiltaket er anslått til **kr 90 000**, inkludert utstyr og installasjon.

Personvern og regelverk
Styret presiserer at kameraovervåkningen vil etableres og driftes i samsvar med gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven og GDPR. Dette innebærer blant annet:

- kameraer rettes kun mot fellesarealer
- tydelig skilting
- begrenset lagringstid på opptak
- strengt begrenset tilgang til opptak
- inngåelse av nødvendig databehandleravtale

Overvåkningen vil ikke benyttes til kontroll av beboere, men utelukkende til sikkerhetsformål.

Styrets innstilling
Styret vurderer at tiltaket er forholdsmessig og saklig begrunnet, sett i lys av sameiets utfordringer med hærverk og innbrudd, og at fordelene ved økt sikkerhet overstiger ulempene for personvernet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vurderer at tiltaket er forholdsmessig og saklig begrunnet, sett i lys av sameiets utfordringer med hærverk og innbrudd, og at fordelene ved økt sikkerhet overstiger ulempene for personvernet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Haugland

Følgende stilte til valg:
Christian Haugland

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Carl Lovin Wagle

Følgende stilte til valg:
Carl Lovin Wagle

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Bente Engelstad

Følgende stilte til valg:
Bente Engelstad

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Mari Ann Vassgård

Følgende stilte til valg:
Mari Ann Vassgård

Signaturer:

Møteleder:
Christian Haugland /s/

Protokollfører:
Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne:
Gunnar Egil Hansen /s/

Vedtekter
for
Fernanda Nissens gate 10 Sameie
Gnr. 77 / bnr. 147 i Oslo

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er Fernanda Nissens gate 10 Sameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 70 boligseksjoner på eiendommen gnr. 77, bnr. 147 i Oslo kommune.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (ekskl. evt. tilleggsdeler, boder, terrasser, balkonger og parkeringsplasser), slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjonsbegjæringen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler grunn og bygning fremgår av seksjoneringsbegjæringen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Leilighetenes balkonger/terrasser er inkludert i seksjonens hoveddel. Uteareal tilhørende leiligheter på bakkeplan er tilleggsdeler til seksjonene.

Parkeringsplasser i garasjekjeller og boder er tilleggsdeler til seksjonene.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

§ 4
Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ethvert salg, overføring og utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsrmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår.
2. Valg av styre og varamedlemmer.

§ 6
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

§ 7
Årsmøtets vedtak

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

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

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller 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 samlede fellesutgiftene etter § 10. Dersom et slikt tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan imidlertid tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §§ 10 og 11

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 8
Styret

Årsmøtet skal velge et styre som består av styreleder og to til fire styremedlemmer. I tillegg kan velges 1-2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.
Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9
Bruken av eiendommen

9.1. Generelt
Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Fasader og balkonger/terrasser.
Sameiermøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper, markiser og utvendig solskjerming, parabolantenner, levegger og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger/terrasser. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger/terrasser skal for øvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

9.3. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser)
Sameiet har avsatt 2 HC-plasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en ny seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass. Ved bytte av p-plass skal det gjennomføres reseksjonering som bekostes av ny bruker av HC-plassen.

9.4. Ordensregler
Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan sameiermøtet fastsette ordensregler.

§ 10
Vedlikehold av fellesarealer mm
Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Dette omfatter alle bygningsmessige konstruksjoner, tak, fasader mv., herunder utskifting av vinduer og inngangsdør til hver bruksenhet, gelender og selve konstruksjonen på balkongene.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32. Forøvrig vises det til eierseksjonslovens bestemmelser.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 10, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av felleskostnader i vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, jfr. § 10, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold følger av eierseksjonsloven § 35.

§ 11
Felleskostnader

Sameiets felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles mellom seksjonene med en lik andel pr seksjon.

Felleskostnader forbundet med parkering i parkeringskjelleren fordeles med en lik andel per parkeringsplass.

§ 12
Betaling av felleskostnader

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales. A-kontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13
Ansvar for egen seksjon

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler (og dekke på balkonger) til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter blant annet brannslukningsapparat, vinduer, ytterdører og våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal også rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Forøvrig vises det til eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta at arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold følger av eierseksjonsloven § 34.

§ 14
Ombygning og endring av egen seksjon

Hverken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

§ 15
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og til enhver tid opprettholdes.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring er den enkelte sameiers ansvar og må dekkes av den enkelte sameier.

§ 16
Lovbestemt panterrett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre sameierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger (2G) folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 17
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18
Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19
Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 til anvendelse.

Husordensregler for Fernanda Nissen gate 10

§1 FORMÅL

Husordensreglene skal:

- sikre seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonen i sameiet trivsel
- regulere forhold som kan være til sjenanse for andre
- skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge

§2 GENERELT

Sameiet Fernanda Nissens gate 10 omfatter 2 bygg med betegnelse Bygg A og Bygg B. Det er oppgangenes bokstavbetegnelse som er postadressen.

- Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene
- Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden og/eller eventuelle leietakere, og at det blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen
- Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet

§3 RO

Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00. I helgene skal det være ro mellom 23.00 til 08.00. Musikkanlegg ol. skal dempes vesentlig i samme tidsrom.

- Skal man holde selskap eller fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd. Uansett plikter man fortsatt å ta hensyn og følge regler samt ta hensyn til at lyd bærer godt mellom seksjonene
- Banking/hamring og /eller bruk av støyende verktøy er tillatt mellom kl. 08.00 - 19.00 på hverdager og kl 10.00 - 18.00 i helger (lørdag og søndag). På øvrige offentlige helligdager det ikke tillatt.
- Skal det foregå støyende arbeid utenom disse tider, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid
- Arbeider som vil vare mer enn en uke vil kunne medføre støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret

§4 SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelbrønnene på angitt sted. Vi anbefaler å resirkulere og oppfordrer seksjonseiere/beboere/leietakere å skille mellom våtorganisk (grønn pose), restavfall, plast (blå pose) og papp. Avfallsposer gis gratis ut på dagligvarebutikker.

- Papiravfall/papp skal kuttes opp og kastes i søppelbrønn for papir/papp
- Våtorganisk-, plast- og restavfall skal kastes i samme avfallsbrønn
- Renholdsarbeidere tar kun med seg avfall som er lagt i disse. ***Søppel skal ikke plasseres utenfor søppelbrønnene!***
- Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeidere ikke skal ta med seg, må enhver seksjonseier/beboer/leietaker selv besørge for bortkjøring av
- Fett fra matlaging o.l. skal kastes som matavfall. Det er ikke tillatt å kaste slikt avfall i avløp (wc og vask)

§5 FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående/fastmontert/brennbart materiale i fellesarealet som vil kunne være til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler skal kun oppbevares i sykkelboden. Det er ikke tillatt å oppbevare utstyr o.l. ved inngangsparti/trappoppgang. Husk at oppganger/inngangsparti også er rømningsvei!

- Det er ikke tillatt å røyke på fellesarealer innendørs eller ved felles innganger
- Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr samt sko, yttertøy, materialer og lignende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i hver enkelt seksjonseier/beboer/leietakers private bod/seksjon
- Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og lignede. Lufting/tørking av tøy er ikke tillatt å ha på balkongen eller over rekkverket
- All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som skillevegger, parabolantenner, antenner er ikke tillatt. Markiser, utvendige persienner og utelamper skal kun bestilles av leverandør som er godkjent av styret. For å bevare husenes fasade er det pålagt å bruke kun "screen" og ikke utvendige persienner, markiser osv. Fernanda Nissens gate skal kun bruke en og samme fargekode på "screen". Dette vil bli oppgitt på hjemmesiden til sameiet
- Det er ikke tillatt å ha blomsterkasser på utsiden/innsiden på rekkverket på balkongen
- Uønsket reklame fra postkassene skal ikke kastes i oppgangen
- Styret har anledning til å innkalle til dugnad med normalt minst 3 ukers varsel
- Dører til hovedinngang, kjeller, og fellesrom skal alltid være låst for å hindre tyveri

§6 FELLESAREALER UTENDØRS

Ved benyttelse av fellesarealene utendørs skal det tas hensyn til andre beboere. §3 gjelder også ved bruk av fellesarealene.

- Enhver må selv rydde etter seg
- Det er ikke tillatt å bruke engangs/kullgrill
- Det er ikke lov til å mate fugler/villdyr fra egen balkong eller i fellesarealer utendørs

§7 PARKERING

- Det er ikke tillatt å hensette motorvogn på utvendige fellesarealer.
- Garasjeport og dører til garasje skal alltid være låst for å hindre tyveri.
- Fernanda Nissens Gate 10 Sameie disponerer 5 parkeringsplasser for gjesteparkering, hvorav en er forbeholdt forflytningshemmede (HC-plass). Bruk av parkeringsplassene krever elektronisk parkeringstillatelse på leieparkering.no sin portal eller app. Plassene benyttes etter "først til mølla"-prinsippet, men hver seksjon kan benytte maksimalt en plass av gangen til sine gjester, og samme registreringsnummer kan benytte en parkeringsplass i maksimalt 24 timer av gangen. Etter 24 timer er det en karantenetid på 72 timer før samme registreringsnummer kan gis parkeringstillatelse.
- Disse 5 plassene er forbeholdt gjesteparkering, så parkering er ikke tillatt for beboere i Fernanda Nissens gate 10.
- Ved bruk av HC-plassen, må det fremlegges gyldig oblat for dette i tillegg til elektronisk parkeringstillatelse.
- Dersom disse reglene ikke overholdes vil det bli ilagt kontrollavgift, og motorvogner vil kunne borttaues på eget ansvar og regning.

§8 SKILTING/NØKLER

Navnskilt på dørklokketavle og/eller postkasser kan bestilles fra styret: styretfn10@gmail.com.

- Seksjonseier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Henvend Dem til styret ved spørsmål
- Systemnøkkel bestilles fra styret styretfn10@gmail.com og belastes den seksjonseier/beboer som har bestilt. Ved tapt systemnøkkel skal det gis beskjed til styret.

§9 BALKONGER

På balkongene er det ikke tillatt å plassere gjenstander som kan virke skjemmende og /eller kan være til sjenanse for naboene.

- Bruk av kullgrill- også engangsgrill – er ikke tillatt, da røyken fra slike kan være plagsom for andre beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill
- Beboere oppfordres til å vise hensyn med støy, røyking og annet når de oppholder seg på balkonger og inngangspartier. Særlig viktig er dette i tiden fra kl. 22.00 til kl. 08.00

§10 GARASJE

- Garasjeport og dører til garasje skal alltid være låst for å hindre tyveri
- Brennbart materiale skal ikke oppbevares i garasjeanlegget
- Garasjeplassen skal ikke brukes som en ekstra bod, ikke oppbevar løse gjenstander på din parkeringsplass

§11 DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage eller sjenanse for andre seksjonseiere/beboere/leietakere.

- Hunder må føres i bånd på fellesarealet så vel som inne som ute
- 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 såfremt det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen

§12 EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE

Eierskifte og/eller utleie skal meldes skriftlig til styret. Dette gjelder også utleie av hybler. Styret ønsker samt at alle seksjonseiere/beboere/leietakere oppgir kontaktperson ved uhell/ulykke/skade på leilighet når seksjonseier/beboer/leietaker ikke er tilstede, slik at styret kan ta hånd om dette.

Bruk følgende e-post adresse for slike henvendelser: styretfn10@gmail.com

§13 HENVENDELSER TIL STYRET

Forslag – klager – forespørsler

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig enten pr. E-post til styretfn10@gmail.com eller pr. post til styrets leder.

- Anonyme henvendelser behandles ikke
- Eventuell klage på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andres spesielle forhold bør først rettes direkte til naboen selv

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på hjemmesiden (https://www.sameiefn10.com/) til sameiet, ved hver inngang og eventuelt ved eget skriv når det anses mest hensiktsmessig.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Postboks 69 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201109435-90 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Grete Stokka | Dato: 28.08.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass: FERNANDA NISSENS GATE 10 Eiendom: 77/147/0/0

Tiltakshaver: Selvaag Bolig AS Adresse: Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Søker: Lund & Slaatto Arkitekter AS Adresse: Postboks 69 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - FERNANDA NISSENS GATE 10

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 01.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109435			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart 1			1/7
Avkjørsel til parkeringskjeller	02	23.08.2011	11/7
Siktplan	A1 00 000 N00_Sikt	02.09.2011	11/8
Situasjonsplan	D1	18.05.2011	19/5
Situasjonsplan2	_A100 000 N00	30.01.2012	19/6
Fasade nord	_A3 00 000 N02	30.01.2012	19/25
Fasade sør	_A3 00 000 N04	30.01.2012	19/28
Utomhusplan	E1	24.01.2013	43/5
Avkjørselsplan	A 1 00 00 AVK	12.09.2013	56/10
Plan kjeller	_A1 00 0K1 N00	04.04.2014	65/8
Plan sokkeletasje	_A1 00 01B N00	07.04.2014	65/9
Plan 1. etasje	_A1 00 010 N00	07.04.2014	65/10
Plan 2. etasje	_A1 00 020 N00	07.04.2014	65/11
Plan 3. etasje	_A1 00 030 N00	07.04.2014	65/12
Plan 4. etasje	_A1 00 040 N00	07.04.2014	65/13
Plan 5. etasje	_A1 00 050 N00	07.04.2014	65/14
Plan 6. etasje	_A1 00 060 N00	07.04.2014	65/15
Plan 7. etasje	_A1 00 070 N00	07.04.2014	65/16
Plan 8. etasje	_A1 00 080 N00	07.04.2014	65/17
Takplan	_A1 00 0T0 N00	07.04.2014	65/18

Tverrsnitt nordre del	_A2 00 000 N10	07.04.2014	65/19
Tverrsnitt spalte mellom bygg fasade nord	_A2 00 000 N07	07.04.2014	65/20
Tverrsnitt søndre del	_A2 00 000 N03	07.04.2014	65/21
Tverrsnitt trapperom nordre del	_A2 00 000 N09	07.04.2014	65/22
Langsnitt	_A2 00 000 N0A	07.04.2014	65/23
Fasade vest	_A3 00 000 N01	07.04.2014	65/24
Fasade øst	_A3 00 000 N03	07.04.2014	65/25

Tegninger som utgår i sak 201109435			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kjellerplan	_A1 00 0K1 N00	30.01.2012	19/8
Plan 03	_A1 00 030 N00	30.01.2012	19/12
Plan 04	_A1 00 040 N00	30.01.2012	19/13
Plan 05	_A1 00 050 N00	30.01.2012	19/14
Plan 06	_A1 00 060 N00	30.01.2012	19/15
Plan 07	_A1 00 070 N00	30.01.2012	19/16
Plan 08	_A1 00 080 N00	30.01.2012	19/17
Takplan	_A1 00 0T0 N00	30.01.2012	19/18
Langsnitt	_A2 00 000 N0A	30.01.2012	19/19
Tverrsnitt - Spalte mellom bygg og fasade nord	_A2 00 000 N07	30.01.2012	19/20
Tverrsnitt - Spalte mellom bygg og fasade sør	_A2 00 000 N06	30.01.2012	19/21
Tverrsnitt nordre del	_A2 00 000 N10	30.01.2012	19/22
Tverrsnitt søndre del	_A2 00 000 N03	30.01.2012	19/23
Tverrsnitt trapperom nordre del	_A2 00 000 N09	30.01.2012	19/24
Fasade øst	_A3 00 000 N030	30.01.2012	19/26
Fasade vest	_A3 00 000 N01	30.01.2012	19/27
Utomhusplan	01	16.12.2011	22/8
Plan sokkeletasje			22/9
Plan 01	A100010N00	09.03.2012	22/10
Plan 02			22/11
Plan kjeller	A100 K100-05		43/6
Plan 01	_A100010N00	12.02.2013	45/2
Forløpig avkjørselsplan	A1 00 00 AVK	03.06.2013	54/9

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

Sluttrapport for forurenset grunn
Sluttrapport for forurenset grunn er ikke sendt inn. Ferdigattest kan gis før sluttrapport forurenset grunn er behandlet, men saken kan ikke arkiveres.

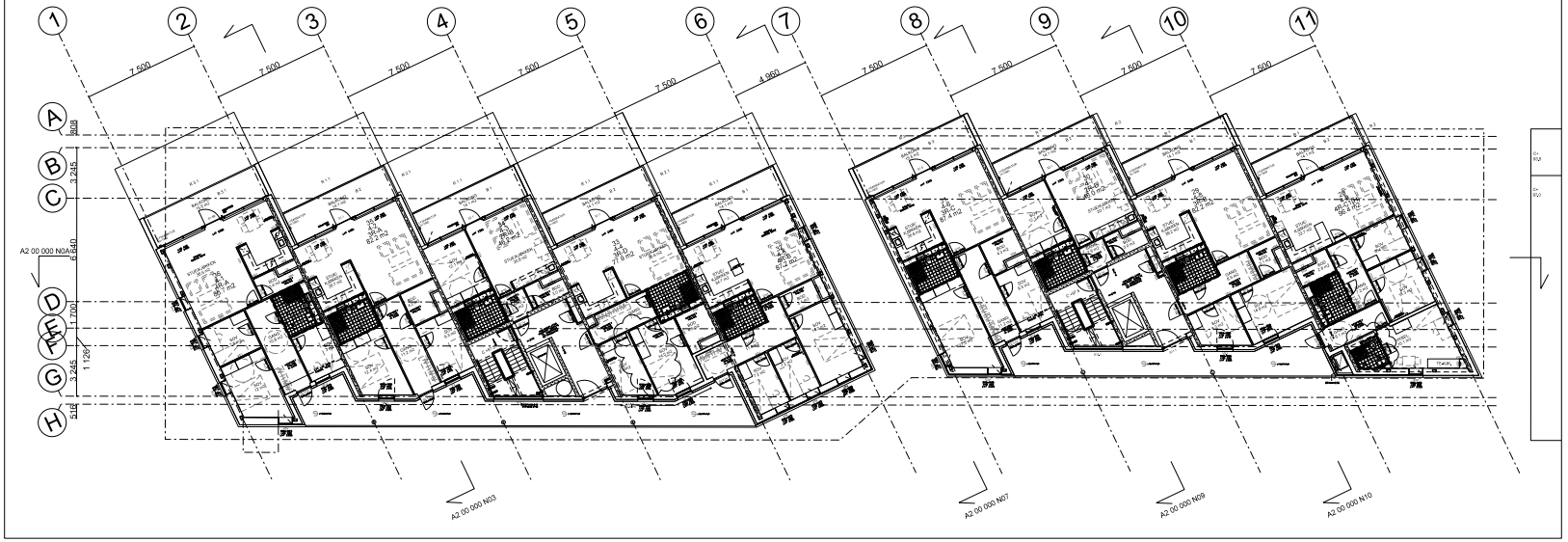
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.08.2015 av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
Selvaag Bolig AS, Postboks 544 Økern, 0512 OSLO, selvaagbolig@selvaag.no



PROSJEKT
FERNANDA NISSENSGATE 10
413 - FER

TILTAKSHAVER
SELVAAG BOLIG AS



IND	DATO	UTF/BET	KONTR.	SIGN.	BESKRIVELSE
09	07.04.14	JON	INO	INO	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE E6
08	29.02.12	KAL	INO	INO	REV. TILBUDSUNDERLAG_Dusjvegger i glass på alle bad
07	15.02.12	KAL	INO	INO	REVIDERT TILBUDSUNDERLAG
06	30.01.12	JON	INO	INO	REVIDERT RAMMESØKNAD VEDLEGG E6
05	17.01.12	KAL	INO	INO	SALGSTEGNINGER
04	20.12.11	KAL	INO	INO	TILBUDSUNDERLAG
03	07.11.11	JON	JON	INO	TILBUDSUNDERLAG
02	12.09.11	JON	JON	INO	SUPPLERING RAMMESØKNAD
01	29.06.11	KAL	JON	INO	RAMMESØKNAD VEDLEGG E6

Lund+Slaatto ARKITEKTER
Drammensvn 145 A Pb 69 Skøyen 0212 Oslo Tlf 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL
PLAN 04

MÅLESTOKK	TEGNINGSSTATUS	
1:200	MIDL. BRUKSTILLATELSE	
PROSJEKTERENDE: ARK	TEGNINGSNUMMER: _A1 00 040 N00	IND: 09

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-4793

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fernanda Nissens gate 3/ Lillo, som omreguleres til: -Bebyggelse og anlegg Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, frisør, kiosk)/bevertning/ annen næring (datasentral). -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Kjørevei Annen veigrunn-grøntareal.

Vedtaksdato: 03.09.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201114876
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201114876

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FERNANDA NISSENS GATE 3
Gnr.77 Bnr. 109, 112, 147, 367

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201114876 og datert 08.01.2013.

§ 2. Arealformål
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg
  Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, frisør, kiosk)/bevertning/ annen næring (datasentral).
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  Kjøreveg
  Annen veggrunn – grøntareal

§ 3. Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=19.500 m^2, herav forretning med maks 1000 m^2 og bevertning /kiosk/frisør/helsevirksomhet samlet med maks 1000 m^2. Parkering på terreng medregnes i BRA med 15 m^2 pr. plass.

Forretning tillates under terreng. Næringsvirksomhet (datasentral) skal etableres under terreng. Det tillates maks 1900 m^2 næringsvirksomhet (datasentral). Bruksareal under terreng skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m^2 uteareal, hvorav minst 75 % av utearealet skal være på terreng.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor maks kotehøyder, byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Nedkjøring til garasjeanlegg tillates etablert utenfor byggegrenser.

Det skal innpasses barnehage på minimum 500 m^2 BRA i 1. etasje i søndre lamell. Uteoppholdsareal for barnehage skal være minimum 900 m^2, og skal plasseres på sørsiden av bebyggelsen. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboere i nærområdet utenom barnehagens åpningstider.

Arealet mellom Fernanda Nisses gate, østre lamell og nordre lamell skal opparbeides som et sammenhengende, kjørbart torg. Det tillates etablering av forretning, bevertning og tjenesteyting i 1. etasje i nordre og østre lamell med inngang fra torget. Forretning og bevertning skal ikke ha henvendelse mot boligenes uteareal.

§ 5. Utforming
Det skal benyttes fasademateriale som gir et variert uttrykk på den enkelte lamell. Svalganger er ikke tillatt.

Balkonger skal være innenfor angitt byggegrense og ha maks dybde 2,0 meter. Alle leiligheter skal ha minst ett vindu på balkongsiden uten utkragede elementer over. Maks 1/3 av bygningens fasade kan ha balkonger.

Tekniske takoppbygg tillates å stikke inntil 2,5 m opp over tillatt kotehøyde, og med maks.
10 % av underliggende etasjeplan. Tekniske takoppbygg skal innebygges og inngå i den arkitektoniske utformingen.

På barnehagens uteareal skal det gjennom bruk av terreng, vegetasjon og møblering etableres ulike soner for lek og opphold. Terrenget skal ha varierte formasjoner. Det skal benyttes lekeapparater av varige kvalitetsmaterialer.

For boligenes uteareal i felles gårdsrom skal det gjennom terreng, vegetasjon og møblering skapes ulike soner for lek og opphold. Oppholdssoner skal utformes med sikte på skjerming mot innsyn fra private balkonger.

Det skal plantes større trær i deler av gårdsrommet og på barnehagens utearealer. Minimum 20 % av utearealet på lokk skal ha jorddybde på 0,8 meter eller mer.

Leilighetsfordeling skal være følgende:
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 BRA
Minst 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 6. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde delen av området i målestokk 1:200. Planen skal omfatte torg, felles kjørevei og uteareal både for boligene og barnehagen. Planen skal vise atkomst, parkering (bil og sykkel), interne og eksterne gangveikoblinger, trapper, ramper, areal for lek/opphold, møblering, søppelhåndtering, terrengbehandling, fordrøyningsanlegg og beplantning. Planen skal vise lokal håndtering av overvann, og hvordan dette kan benyttes som kvalitet i utomhusarealene.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.
Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg skal være felles for gnr. 999 bnr. 1, og gnr. 77 bnr. 41, 109, 112, 111, 118, 120, 123, 126, 128, 133, 135, 147, 220, 221, 230, 367, 393, 395, 410, 411. Kjøreveien skal ha god lesbarhet for gående og kjørende, og det skal etableres et tydelig skille mellom
trafikkareal og gang-/oppholdsarealer. Tilsvarende gjelder forholdet mellom felles kjørevei og Kristoffer Aamots gate.

§ 8. Parkering
Bilparkering for næringsvirksomhet skal etableres etter minimumstall i den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen. Bilparkering for bolig skal etableres med maksimalt 15 % flere parkeringsplasser enn minimumstallet i den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen.

Minst 5 % av plassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under terreng innenfor viste bestemmelsesgrenser. Unntak gjelder gjesteparkering og parkering for barnehage og forretning som tillates på bakkeplan med inntil 10 plasser for forretningen og 4 plasser for barnehagen.
Sykkelparkering skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 9. Forurensning
Før søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven, skal det gjennomføres detaljerte undersøkelser av forurenset grunn og utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2.

§ 10. Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i
tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

§ 11. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av
tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 12. Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:
• Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
• Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
• Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 13. Rekkefølgebestemmelser
Før det gis midlertidig brukstillatelse til nye boliger skal felles kjørevei fra Fernanda Nissens gate, inkludert snuplass, være ferdig opparbeidet.

Før siste byggetrinn gis midlertidig brukstillatelse, skal det være etablert barnehage i søndre lamell.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal turvei nordvest for planen være opparbeidet etter gjeldende regulering på strekningen fra eksisterende turvei til fortauet i Kristoffer Aamots gate.
Det skal være en midlertidig gangforbindelse mellom eksisterende turvei og fortau i Kristoffer Aamots gate under byggeperioden på Fernanda Nissens gate 3.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.09.2014 sak 224. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.09.2014

Emilie Stang, bem.

Oslo

S-4485

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fernanda Nissens gate 5-7 og 10, som reguleres til: Byggeområde: -boliger (felt B og C). Friområde: - turvei/park. Fellesområde: - annet fellesareal (gangvei).

Vedtaksdato: 11.11.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200306210
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200306210

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FERNANDA NISSENS GATE 5 – 7 og 10,

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Plan- og bygningsetaten OP1-200306210, datert 31.10.2005 og revidert 19.01.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
byggeområde: - boliger (felt B og C)
friområde: - turvei/park
fellesområde: - annet fellesareal (gangvei)

§ 3. Byggeområde for boliger (felt B og C)
3.1 Utnyttelse
Felt B: Tillatt bruksareal inkludert balkonger og parkering på terreng, skal ikke overstige BRA = 7 800 m^2.
Felt C: Tillatt bruksareal inkludert balkonger og parkering på terreng, skal ikke overstige BRA = 9 400 m^2.
Parkering i kjeller helt eller delvis under terreng regnes med i BRA i henhold til gjennomsnittlig terreng.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, grenser mellom ulike høyder, gesimshøyder og etasjer som vist på kartet.

3.3 Parkering
Parkering og sykkelparkering skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo Kommune. Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Parkering for gjester og bevegelseshemmede kan tillates på bakkeplan og skal medregnes i BRA med 18 m^2 pr. plass. Samlet skal minst 5 % av plassene tilrettelegges for bevegelseshemmede.

3.4 Utforming
Bebyggelsen skal deles opp slik at det blir minst en gjennomgående åpning i bebyggelsen over garasjeplan både i felt B og C. Åpningen skal være minst 4 m i felt B og minst 8 m i felt C.

I felt C skal 7. og 8. etasje være tilbaketrukket langs fasaden mot syd. Tilbaketrekkingen skal være minst 1,40 m og skal uttrykke et materialskifte som begrenser høydevirkning og binder bygningene sammen. Kravet om tilbaketrekking gjelder ikke den vestlige delen med gesimshøyde under kote 104.0.

3.5 Takoppbygg og terrasser
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som del av det samlete arkitektoniske uttrykket. Tekniske innretninger på tak som ventilasjonshetter og oppbygg for heis integreres i den arkitektoniske utformingen og tillates å stikke inntil 2 m opp over tillatt gesimshøyde. Rekkverk skal utformes med i hovedsak transparente konstruksjoner eller materialer.

3.6 Krav til bebyggelsens dybde og balkonger
Balkonger kan krage ut inntil 1 meter utenfor angitt byggegrense og ha maks dybde 2,2 m.

3.7 Leilighetssammensetting
I felt B og C skal minimum 70 % av leilighetene være over 55 m^2 BRA eller større. Minst 20 % av det totale antall leiligheter skal være over 80 m^2 BRA. Ensidig nord- og østvendte leiligheter tillates ikke. Leiligheter under 40 m^2 tillates ikke.

§ 4. Utomhusplan
4.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av det aktuelle byggefeltet i sammenheng med det tilliggende friområdet i målestokk 1: 500.
Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, trapper og ramper, arealer for lek/opphold, sykkelparkering belysning, materialbruk, møblering, eventuell oppstilling for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling, gjerder/murer, evt. støyskjerming og fordrøyningsanlegg evt. med vannbasseng, vegetasjon, plassering av trær. Det skal innhentes uttalelse fra Friluftsetaten om trær som skal bevares. Disse trærne skal inntegnes på utomhusplanen. Det skal opparbeides uteareal for boliger med god bruksmessig kvalitet.
Utomhusplan skal vise gangforbindelse mellom Fernanda Nissens gate og gangveier på friområdet langs

Akerselva. Innenfor felt B skal det innarbeides privat gangforbindelse øst for bebyggelsen som vist på plankartet. Det skal også vises god terrengmessig tilpasning til eksisterende friområde langs Akerselva. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

4.2 Prinsipplan for håndtering av overvann, vegetasjon og fordrøyning
Prinsipplan for håndtering av overvann (fordrøyning), vegetasjon, plassering av trær og bevaring av eksisterende trær og med uttalelse fra Vann- og avløpsetaten og friluftsetaten, skal være godkjent før rammetillatelse gis.

4.3 Krav til uteoppholdsareal i feltene
For hver boenhet skal det settes av uteareal etter følgende normer:
- minst 25 m^2 uteareal.
- minst 75 % av utearealet skal være på terreng.

§ 5. Fellesområde (gangvei)
Området er felles for gnr. 77 bnr. 126 og 147. Gangvei skal opparbeides samtidig med uteoppholdsarealet og friområdet.

§ 6. Friområde (turvei, park)
Areal som reguleres til friområde tillegges eksisterende friområde vedtatt 28.07.1977 (S-2255). Friområdet skal opparbeides parkmessig og med turvei mellom Fernanda Nissens gate og turvei langs Akerselva.

§ 7. Støy og forurensing
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, skal følges. Støykrav må både oppfylles i bygninger og på utearealer. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad, og skal være tilstrekkelig ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8. Sikring mot forurensing i byggefasen
Før det gis igangsettingstillatelse for bygg eller anlegg skal det i samråd med Vann- og avløpsetaten utarbeides en plan med oppfølgingsrutiner for å sikre at forurenset vann, byggematerialer eller masser ikke forurenser elva.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser
9.1 Gangveiforbindelse
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felter B og C, skal regulert fellesområde (gangvei) være opparbeidet i henhold til planen frem til offentlig gang- og sykkelveinett langs Akerselva.
9.2 Barnehagedekning
Før det gis igangsettingstillatelse skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for området er tilfredsstillende. Dersom dekningen ikke er tilfredsstillende, skal en mulig utvidelse av kapasiteten være sikret.

Oslo

S-4350

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

Vedtaksdato: 14.11.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200408957

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200408957

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

75 boenheter som kan fravike denne leilighetsfordelingen.

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

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

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

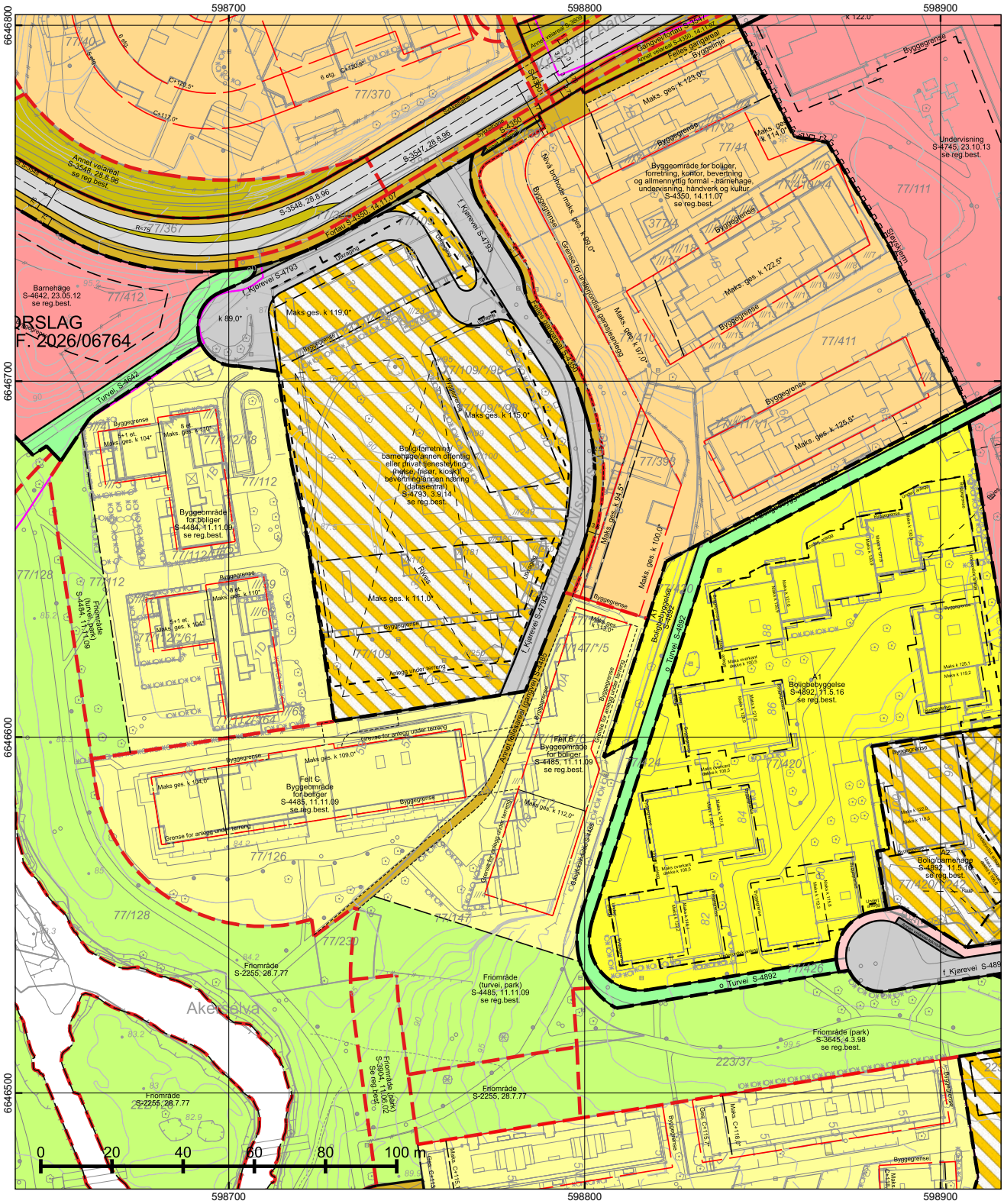
§ 7. Felles areal
Felles gangareal (Fernanda Nissens gate) skal være felles for planområdet samt gnr. 77 bnr. 109, 112, 126, 128, 147, 230 og eventuelt nye utskilte eiendommer av disse.
Felles gangareal i tilknytning til Kristoffer Aamots gate skal være felles for planområdet.
Felles avkjørsel (Fernanda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

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

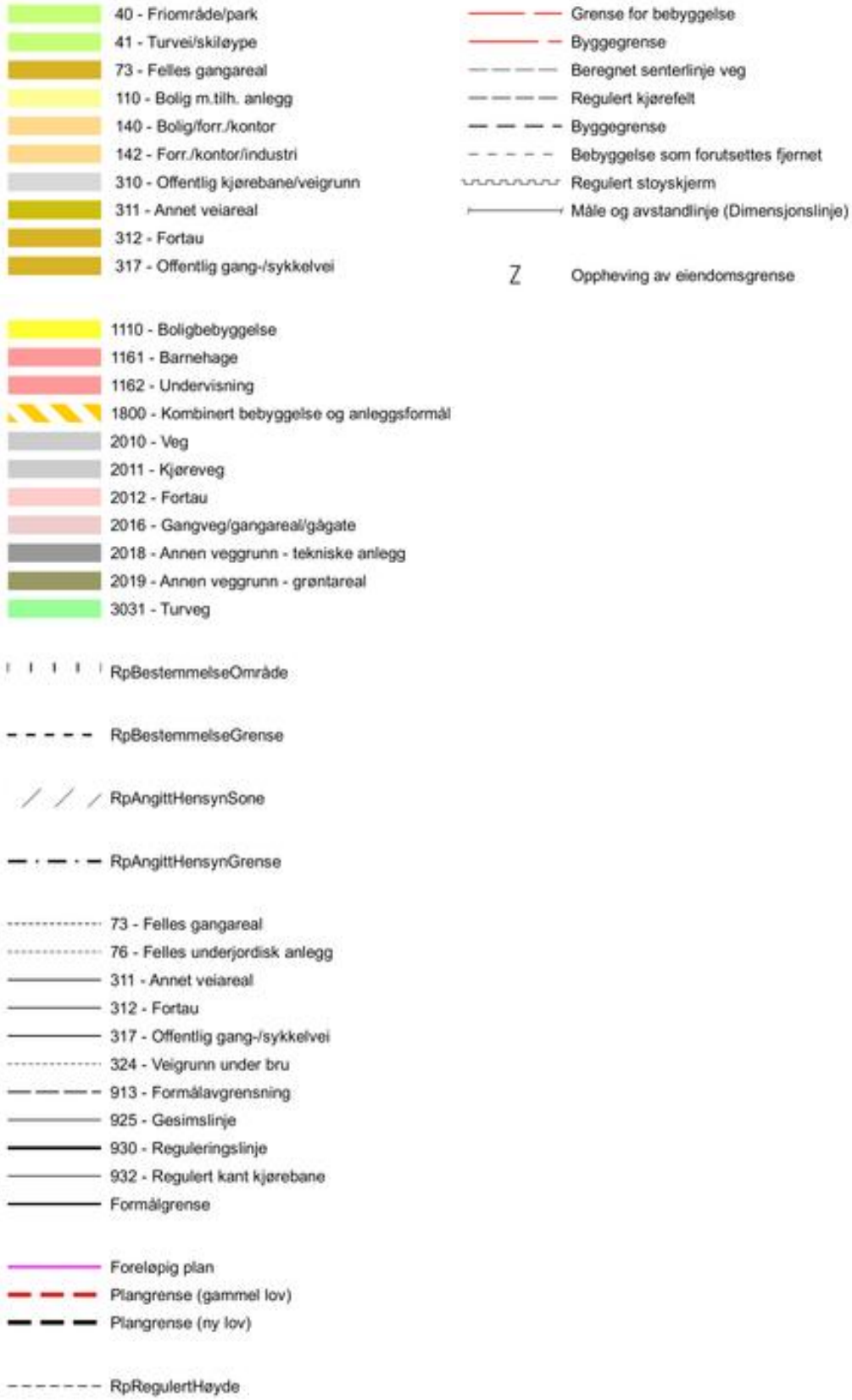
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

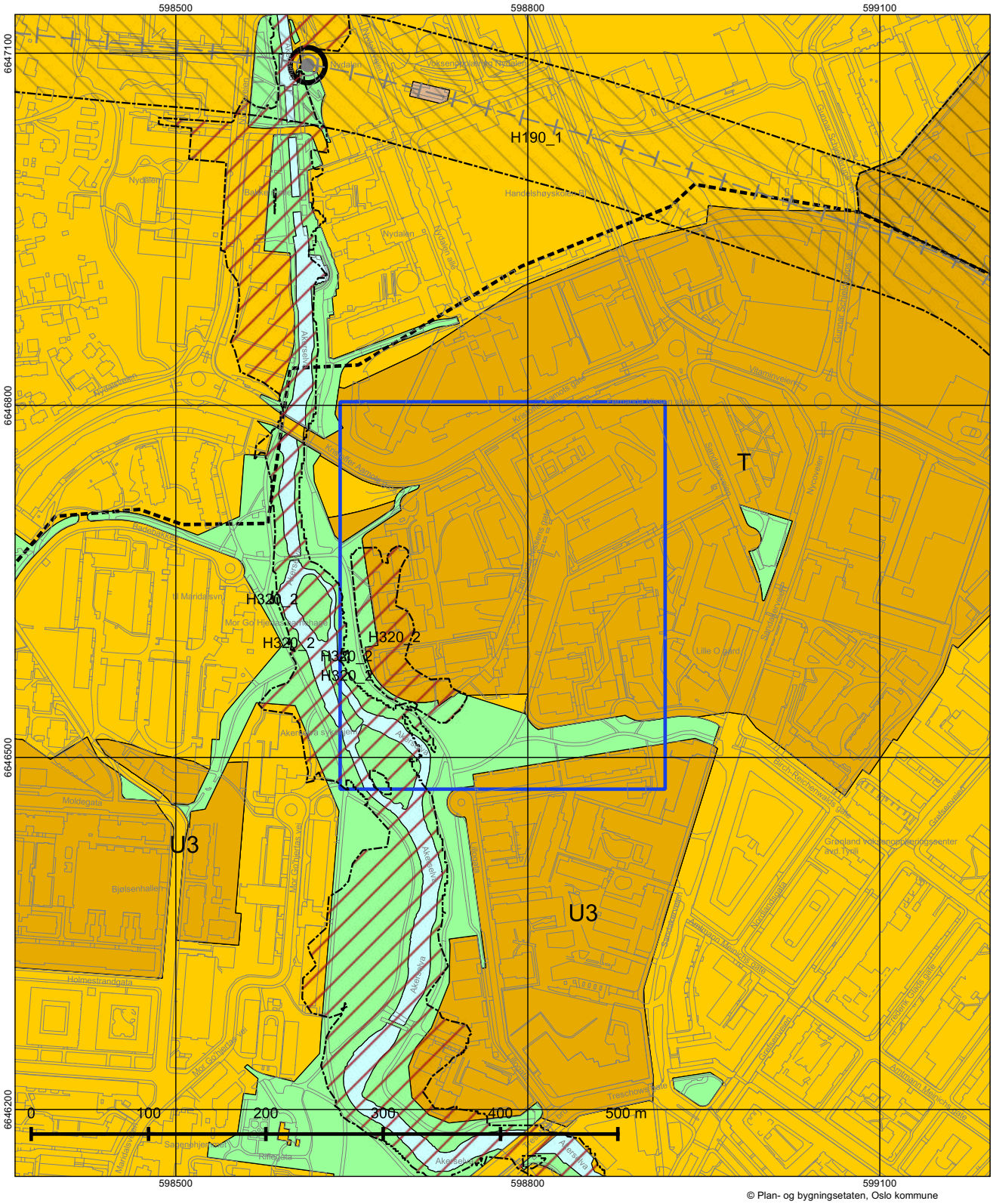
PlottID/Best.nr: 162492/ 86539048
Deres ref.:
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/147

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162492/86539048
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539048
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 77, BNR. 147.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 77, bnr. 147.

GNR. 77 BNR. 147

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.06.1948.

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

6640 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

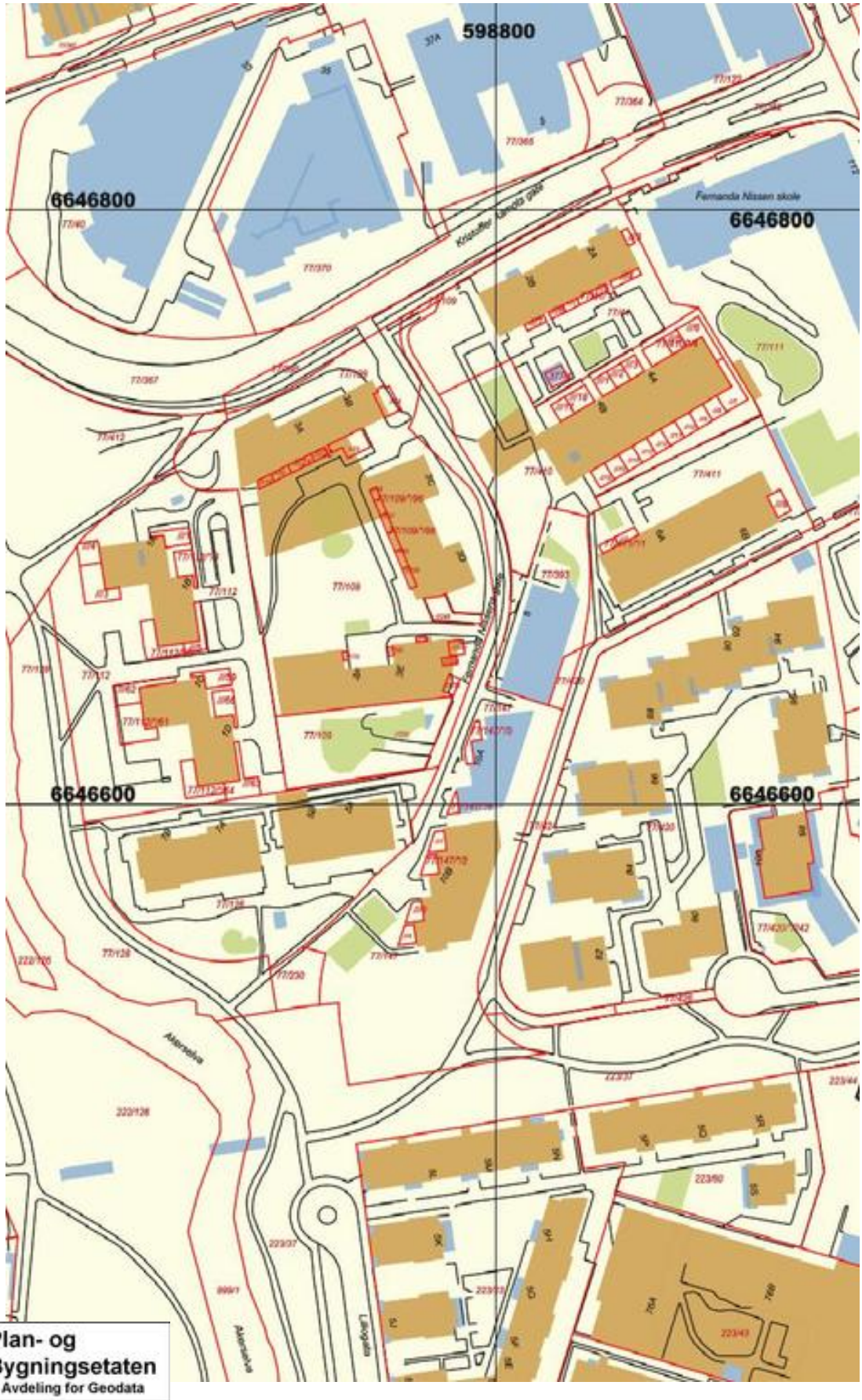
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

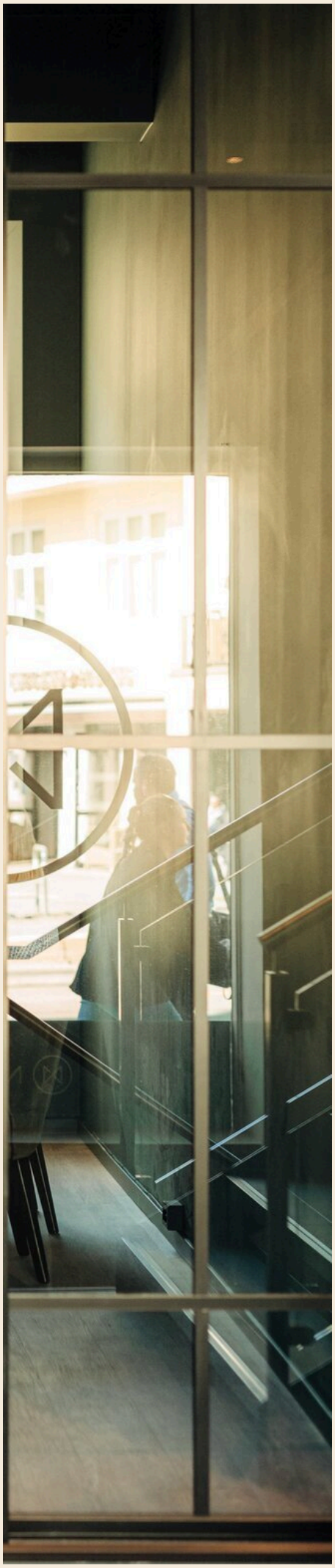

598800
6646800
6646800
6646600
6646600
Fernanda Nissen skole
Kristoffer Lerches gate
Tostrupgata
Akersveien
Lerches gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0440/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fernanda Nissens gate 10B 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 147, snr 32 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Isan Kvamme Alim

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712