NORDVIK

Fernanda Nissens gate 1C

3 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Fernanda Nissens gate 1C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Andre vedlegg
64	Egenerklæringsskjema
177	Kontaktinfo
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.04.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 4-roms front- og hjørneleilighet | Vendt mot Akerselva | Vestvendt balkong på 12 m² | Heis | To garasjeplasser*

Prisantydning	**10 990 000,-**
Omkostninger	**276 130,-**
Totalpris	**11 266 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 276,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Fernanda Nissens gate 1C! En innbydende 4-roms frontleilighet i 5. etasje med heisadkomst, sentralt plassert i hjertet av Nydalen. Her bor du med alle byens fasiliteter rett utenfor døren, inkludert treningssenter, matbutikker, restauranter, apotek og kollektivtransport - alt innen gangavstand. Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter.

Delikat og familievennlig 4-roms med god planløsning
Frontleilighet - sjelden mulighet
Vestvendt balkong vendt mot idylliske Akerselva
"Alt" inkl. i lave felleskostnader
Bygg fra 2013 med nybyggskvaliteter
En garasjeplass m/el medfølger
Mulighet for kjøp av en ekstra garasjeplass*
Heis
Nærhet til offentlig kommunikasjon
Svært attraktiv beliggenhet

Fernanda Nissens gate 1 C, 0484 OSLO

5. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




Leiligheten har balansert ventilasjon, som gir et sunt og behagelig inneklima året rundt.
Victoria Hislop
Øya





Leiligheten holder en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk.


Fyring, varmtvann, bredbånd og TV er inkludert i felleskostnadene.







(Selgers private bilde) Fra balkongen kan du nyte utsikt over felles hage, som leder til de flotte turstiene langs Akerselva.



Idyllisk beliggenhet!





I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen.

Her er det god plass til å skape en lun og trivelig uteplass med utemøbler, beplantning og gassgrill.





Stilrent og funksjonelt kjøkken fra Sigdal med god skap- og benkeplass, supplert med en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsflate og bidrar til en sosial og åpen løsning mot oppholdsrommet.





Kjøkkeninnredningen består av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kombinert kjøl/fryseskap.









Kjøkkenøyen har også plass til barstoler som gir en hyggelig sitteplass.






Det er åpen garderobeløsning, som gir gode oppbev aringsmuligheter og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.

Fra kjøkkenet er det adkomst til soverom 2 og 3.





Soverom 2 er av god størrelse og har plass til både seng og øvrig møblement.

Kan enkelt tilpasses som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av dine behov og preferanser.





Soverom 3 er også romslig og kan enkelt tilpasses ulike behov, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Pent, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme.



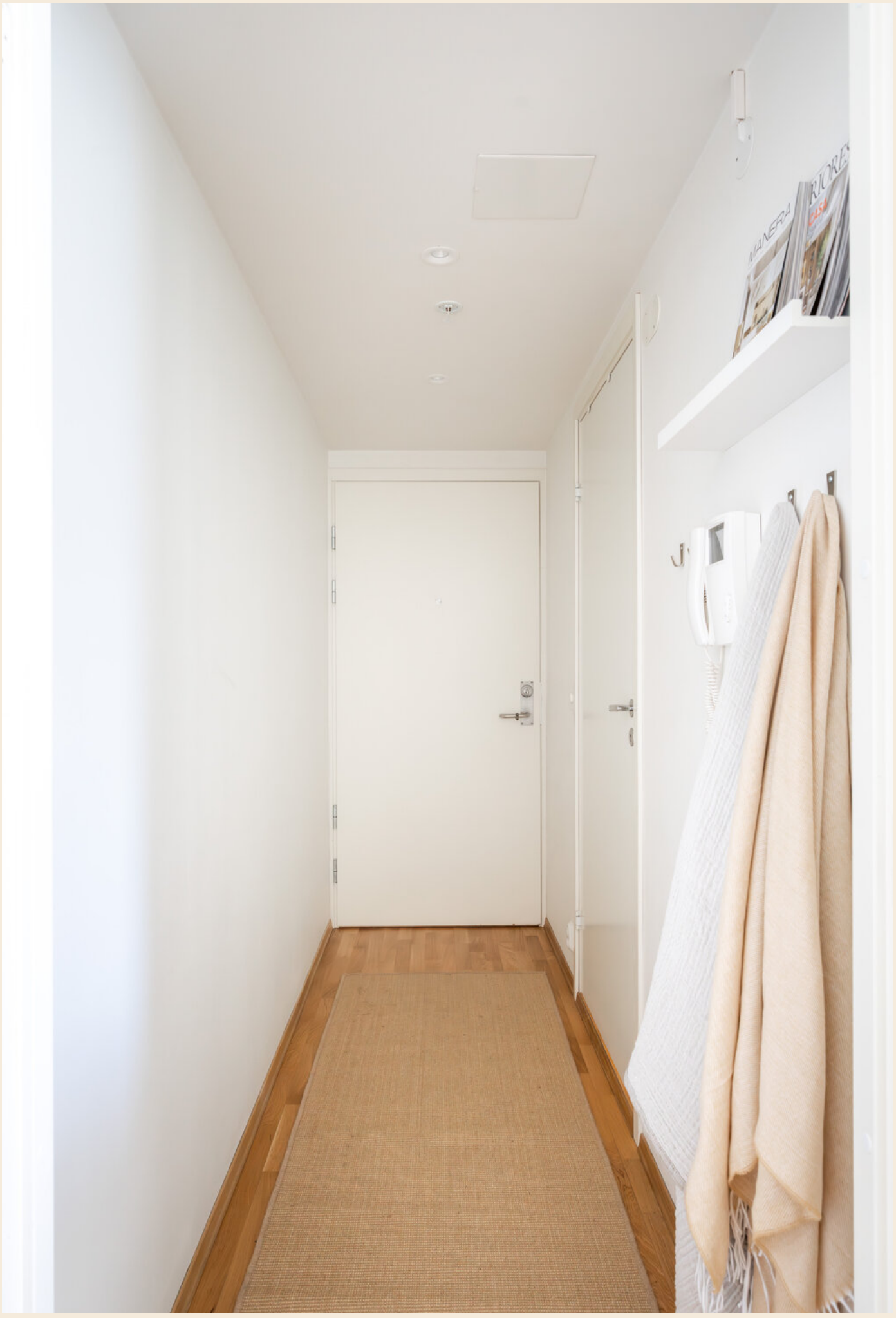


Badet er innredet med vegghengt klosett, 2 stk. servanter nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Videre er det opplegg for vaskemaskin.







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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0087/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 1C, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 112, snr 95 (ideell andel 1/1) / Gnr 77, bnr 112, snr 117 (ideell andel 1/81) i Oslo kommune

Selgere
Diu Diu Tang
Håkon Iversen

Kjøpesum og omkostninger
10 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
274 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
276 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
289 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 266 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 279 130,- (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.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, bad, 3 soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 12 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 5. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Callinganlegg med kamera.

Leiligheten inneholder entrè, bad, åpen kjøkken/stue løsning og 3 soverom.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk.

ROMSLIG STUE MED UTGANG TIL BALKONG:
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet er lyst og romslig. Intern beliggenheten som hjørneleilighet sørger også for gode lysforhold i boligen. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 5. etasje med flott utsikt ut mot idylliske Akerselva! På sommerhalvåret er utsynet grønt og meget frodig. Overflatene er malt i lyse overflater og det er parkett på gulv. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt balkong på ca. 12 kvm med gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen og et hyggelig oppholdsrom utendørs. Her er det god plass til utemøbler, spisegruppe og beplantning, slik at du enkelt kan skape en lun og innbydende uteoase. Balkongen egner seg perfekt for alt fra rolige morgenstunder med en kopp kaffe til hyggelige middager og sosiale sammenkomster med familie og venner.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent Sigdal kjøkken hvor kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kombinert kjøl/fryseskap. Kjøkkenøyen er oppgradert med ny benkeplate og praktisk hylleløsning, og har plass til barstoler som gir en hyggelig sitteplass. Det er stikk på kjøkkenøyen. Det er også installert vinskap, som bidrar til en moderne og funksjonell løsning.

HOVEDSOVEROM:
Hovedsoverommet er av svært god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Fra soverommet er det direkte inngang til en innvendig bod, som i dag benyttes som walk-in closet og gir rikelig med oppbevaringsplass.

SOVEROM 2 og 3:
Boligens øvrige soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov!

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt klosett, 2 stk. servanter nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca.5 m², som du passerer på vei til garasjeplassen.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 3-lags energiglass, produsert i 2012.
Vinduer: Vinduer med 3-lags energiglass, fra byggeår.
Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
- Våtrom > Overflater Gulv > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass med elbillader lader i et lukket og oppvarmet garasjeanlegg (plass nr 40). På plassen er det plassert oppheng for bildekk som følger med. Det er heisadkomst til parkeringsanlegg og kjeller.

Det påløper egne felleskostnader for garasjeplass: kr 271,-/mnd

*Det er mulighet for å kjøpe en ekstra garasjeplass for kr. 450.000 (+ omkostninger slik som dok.avgift og tinglyst skjøte). Plassen er uten elbillader (plass nr 42). Selger har leid den ut for 2.000kr/mnd. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon. Kjøper får opsjon på garasjeplassen, og har inntil 4 dager etter budaksept på å benytte seg av opsjonen.

Sameiet har et oppvarmet felles garasjeanlegg med to gjesteparkeringsplasser tilgjengelig. Videre har sameiet en app hvor man kan leie korttidsparkering av andre beboere for 15 kr timen.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 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/.

Modernisering og påkostninger
Bygningen ble bygget i 2013. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2016 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2017:

- Flyttet kjøleskap på kjøkken og gjenetablert planløsningen.
- Satt opp en lettvegg slik at det opprinnelige soverommet ble gjenetablert.
- Alle soverom, entre og deler av stuen ble malt i 2017 og i entrè i 2026.
- Skiftet fronter på baderomsinnredningen i 2026.
- Skiftet en dusjdør.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Byttet den ene baderomsdøren og skuffefronter på badet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon finnes i FDV fra da leiligheten ble bygget. Det er ikke gjort noen byggeendringer på badet siden leiligheten ble bygd.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjerehabilitering 2023 med nytt katodisk anlegg og membran. Gast Entreprenør AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Sivert: nye kontakter etablert på kjøkkenøy. Spotter i gangen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet

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.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei. Eventuell kommentar: Lettvegg satt opp. Leiligheten er tilbakeført til opprinnelig planløsning som 4 romsleilighet.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte
Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 12 m².

Flislagt gulv. Rekkverk med aluminiumstolper og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,91 m.

Boligblokk bygget i 2013. Bygningen antas fundamentert med betong- og stålkonstruksjoner. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger i stål og betong, forblendet utvendig med teglstein. Flatt oppforet takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende følger ikke med:
- Sjenk i stue.
- Gardinstenger

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3974 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 276,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnad brøk 3605,40,-
Felleskostnad likt 232,-
Kabel-TV 209,-
Internett 230,-

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

Det påløper egne felleskostnader for garasjeplass: kr 271,-/mnd.

Eiendomsskatt
Kr 994,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 958 827,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 835 308,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene, levert av Viken Fiber/Altibox via sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.
Fernandas Hage Sameie , orgnr. 911 982 552

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

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

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

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke sikringsordning.

Ingen lån registrert på leiligheten.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av

salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 4 647 547,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 755 518,-.

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

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

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

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

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

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1493692

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 949 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

Lillo Gård ligger like i nærheten av boligen. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, Lille O, Kompis, Kårhuset, 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.

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 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 like i nærheten av leiligheten.

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

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

Offentlig kommunikasjon
Lillo gård. ca 3 min gange. (Linje 30, 58)
Nydalen T. ca 8 min gange. (Linje RE30, R31)
Grefsenveien Trikk. ca 8 min gange (Linje 11, 12, 18)
Storo T. ca 9 min gange (Linje 4, 5)

Skoler og barnehager
Lillohagen Fus barnehage (1-5)
Nydalen Allé barnehage (0-4 år)
Lillo Gård barnehage (0-5 år)
Barneskole: Fernanda Nissen skole.
Ungdomsskole: Elever går videre til Bentsebrua skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.03.2019.

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

Det 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-4484. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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 , Vitaminveien
Saksnummer: 2025/06790 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201816207
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med planen er å oppgradere Vitaminveien og deler av det omkringliggende veinettet (Kristoffer Aamots gate, Sandakerveien, Nydalen Allé og Gunnar Schjelderups vei) til bygater.

Detaljregulering - Sandakerveien 78 (endring av S-5154)
Saksnummer: 2025/23423 - Plansak
Mottatt sak: 19.12.2025
Status: Under behandling
Hensikt: Reguleringsplanen for Sandakerveien 78 ble vedtatt i oktober 2022. Til grunn for reguleringsplanen lå et illustrasjonsprosjekt med en omfattende næringsdel med dagligvarebutikk, treningssenter og legesenter og en stor parkeringskjeller under terreng. I tiden etter vedtatt regulering har byggekostnadene økt kraftig, samtidig som verdien av næringsareal og kjellerareal har stått stille. De innledende vurderingene viser at det omfattende kjelleranlegget medfører så store kostnader at det ikke er ønskelig eller forsvarlig å videreføre som opprinnelig regulert, og det arbeides derfor nå med et forenklet prosjekt der arealer under bakken reduseres, samtidig som de sentrale bymessige kvalitetene over bakken i reguleringsplanen videreføres. Parallelt har politiske føringer endret seg etter planarbeidet ble startet i 2017, og målet med det foreliggende prosjektet er derfor å bedre svare ut de utfordringene et sentralt boligprosjekt i Oslo står overfor i 2025.

Detaljregulering , Nycoveien 1 og 1 B
Saksnummer: 2025/06726 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202209898
Status: Under behandling
Hensikt: GE Healthcare AS ønsker å forbli i byen. De har behov for å utvikle aktuelle eiendommer og øke bygningsmassen for å kunne tilrettelegge for en fremtidsrettet virksomhet. Det vil vurderes hvor vidt det kan være aktuelt å anlegge arealer for parkering under bakken og redusere areal for overflateparkering. Her er det ønskelig å utforske mulighetene for å ta i bruk planlagt rampe ifm. p-kjeller for Vitaminveien 6.

Detaljregulering , Vitaminveien 1B
Saksnummer: 2025/06912 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202017294
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med prosjektet/planinitiativet er å legge til rette for utvikling av eiendommen gjennom etablering av et kontorbygg som skiller seg ut fra mengden - med gjennomgående høye ambisjoner om miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftige løsninger.

Detaljregulering , Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen
Saksnummer: 2025/06755 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202205180
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og
byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et
mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.

Detaljregulering - Kristoffer Aamots gate (gnr. 77 bnr. 412)
Saksnummer: 2025/21687 - Plansak
Mottatt sak: 13.11.2025
Status: Under behandling
Saken gjelder detaljregulering for et område i Kristoffer Aamots gate (gnr. 77 bnr. 412). Formålet med reguleringsarbeidet er å fastsette framtidig arealbruk og rammer for eventuell utbygging eller endret bruk av eiendommen. Planforslaget er mottatt av kommunen 13.11.2025 og er per i dag under behandling. Detaljreguleringen vil blant annet kunne avklare bebyggelsens omfang, plassering, høyder, utnyttelsesgrad samt løsninger for adkomst, parkering og uteoppholdsarealer. Planen er ikke endelig vedtatt, og endringer kan forekomme i løpet av den videre behandlingen.

Fernanda Nissens gate 10 - Bestilling av oppstartsmøte - Friområde og turvei til Akerselva fra Lillo gård
Saksnummer: 202457321 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.06.2024
Kommunen ønsker å eie deler av friområdet innenfor gnr./bnr. 77/147 av hensyn til drift og vedlikehold, og for å sikre allmenn tilgjengelighet til friområdet og turveien som er opparbeidet. Drift og vedlikehold av turveien er overtatt av Oslo kommune ved BYM. Planområdet omfattes av to reguleringsplaner som er eldre enn 10 år. Hensikten med reguleringsendringen er å tilrettelegge for at kommunen får rettighet til å erverve friområdet. EBY har forsøkt å komme fram til en minnelig avtale med grunneier uten at dette har ført frem.

Saksnummer: 201912539 - Reguleringssak
Nydalsveien 36 - 38 - Planforslag til politisk behandling
Bakgrunn og hensikt: Storebrand ønsker å utvikle eiendommene Nydalsveien 36/38 med fokus på bymessige kvaliteter og samtidig skape et pilotprosjekt for bygg oppført av gjenbrukte materialer. Det ønskes bygging av boliger, næring, undervisning, offentlig eller privat tjenesteyting, forsamlig, kultur, handel, servering m.m.

Saksnummer: 202011062 - Reguleringssak
Gullhaug torg 1 - Planforslag til politisk behandling
Nydalen er i sterk transformasjon, og mange av eiendommene i nærheten av Gullhaug Torg er i ulike faser av omregulering eller utvikling. Næringsbebyggelsen som står på Gullhaug Torg 1 i dag ble bygget for omtrent tretti år siden, i en periode hvor kontor- og næringsbygg gradvis erstattet industribebyggelsen i Nydalen. Dagens bygningsmasse er i liten grad tilpasset ønsket om å gjøre Nydalen til et attraktivt og mangfoldig byområde, med aktive og åpne fasader på gateplan. Avantor ønsker å utvikle Gullhaug Torg 1 i tråd med dagens overordnede føringer for området, blant annet gjennom etablering av flere boliger og høyere utnyttelse i tilknytning til kollektivknutepunktet Gullhaug Torg. Det planlegges bygging av boliger, bevertning, forretning, kulturformål og almennyttige formål med mer..

Sandakerveien 121 - Planforslag til politisk behandling - Oppføring av boliger - Offentlig park
Saksnummer: 201619470 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.12.2016

Sandakerveien 113 - 119 - Planforslag til politisk behandling - Park, boliger og forretning
Saksnummer: 201604130 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.03.2016

Vitaminveien - Opparbeidelse av gate - Detaljregulering
Saksnummer: 201816207 - Reguleringssak
Mottatt sak: 09.11.2018

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/77/112/95:
16.10.1937 - Dokumentnr: 11239 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

09.12.2022 - Dokumentnr: 1401716 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:19 - Snr:250
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om oppstillingsplass for tømming av renovasjonscontainere
Bestemmelse om oppstillingsplass for brannutrykningskjøretøy
Bestemmelse om inn- og utkjøring til oppstillingsplassene
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2026 - Dokumentnr: 319278 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.03.2013 - Dokumentnr: 190233 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 95
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/7230

23.05.2014 - Dokumentnr: 416160 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:19 -Snr: 250
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:250
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra eiere av begge eiendommene
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2014 - Dokumentnr: 560846 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:19-Snr: 250
Kan ikke slettes uten samtykke fra begge hovedeiendommene
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

30.08.2016 - Dokumentnr: 779870 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109 Snr:19- Snr:250
Bestemmelse om drift- og vedlikeholdskostnader
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De

øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave (uten Hjem.no) kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 147 520,- 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 11. april 2026

Megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

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 1C

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 563 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	11 min 0.7 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min 3.1 km

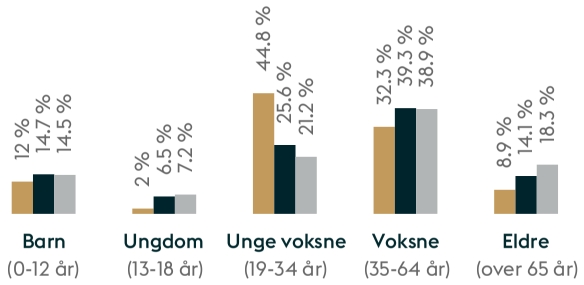
Offentlig transport

Kristoffer Aamots bro	Linje 37, 51	4 min 0.4 km
Nydalen	Linje 4, 5	8 min 0.5 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	8 min
Bakkehaugen	13 min
Fitnesspoint Nydalen	6 min
CrossFit Oslo	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Fernanda Nissens gate 1C, 0484 OSLO OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 112, snr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3183 **Referansenummer:** PB6525

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2013. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2017:
- Flyttet kjøleskap på kjøkken og gjenetablert planløsningen.
- Satt opp en lettvegg slik at det opprinnelige soverommet ble gjenetablert.
- Alle soverom, entré og deler av stuen ble malt i 2017, og entre i 2026.
- Skiftet fronter på baderomsinnredningen.
- Skiftet en dusjdør.

Informasjon gitt av eier på befaringsdagen.

Selveierleilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 12 m². Flislagt gulv. Rekkverk med aluminiumstolper og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,91 m.

Boligblokk bygget i 2013. Bygningen antas fundamentert med betong- og stålkonstruksjoner. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger i stål og betong, forblendet utvendig med teglstein. Flatt oppforet takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikerte betongelementer og malte plater, innfelt downlights i entré. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i entreen til: 2,22 m og i stuen til: 2,48 m.

- Eier opplyser at det ble satt opp en lettvegg igjen for ekstra soverom. Alle innvendige overflater ble malt i 2017.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, 2 stk. servanter nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Overskap med takhøy foring. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kombinert kjøl_/fryseskap. Ventilator over kokeplass. Kjøkkenøy.

- Eier opplyser at det ble flyttet en del av kjøkkenet slik at den opprinnelige planløsningen ble gjenetablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

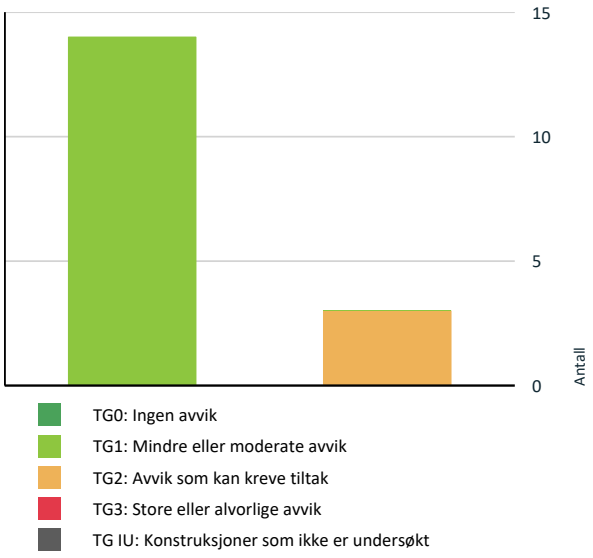
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2013

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags energiglass, fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør.
2-fløyet balkongdør med 3-lags energiglass, produsert i 2012.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 12 m². Flislagt gulv. Rekkverk med aluminiumstolper og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,91 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2013. Bygningen antas fundamentert med betong- og stålkonstruksjoner. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger i stål og betong, forblendet utvendig med teglstein. Flatt oppforet takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med prefabrikerte betongelementer og malte plater, innfelt downlights i entré. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett.
Takhøyden ble målt i entreen til: 2,22 m og i stuen til: 2,48 m.

- Eier opplyser at det ble satt opp en lettvegg igjen for ekstra soverom. Alle soverom, entré og deler av stuen ble malt i 2017, og entre i 2026

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, 2 stk. servanter nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Nyere stålsluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal forventet levetid for membran er fra 20 til 40 år, avhengig av standard, bruk og vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, 2 stk. servanter nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

- Eier har skiftet den ene dusjdøren.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Overskap med takhøy foring. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kombinert kjøl_/fryseskap. Ventilator over kokeplass. Kjøkkenøy.

- Eier opplyser at det ble flyttet en del av kjøkkenet slik at den opprinnelige planløsningen ble gjenetablert.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

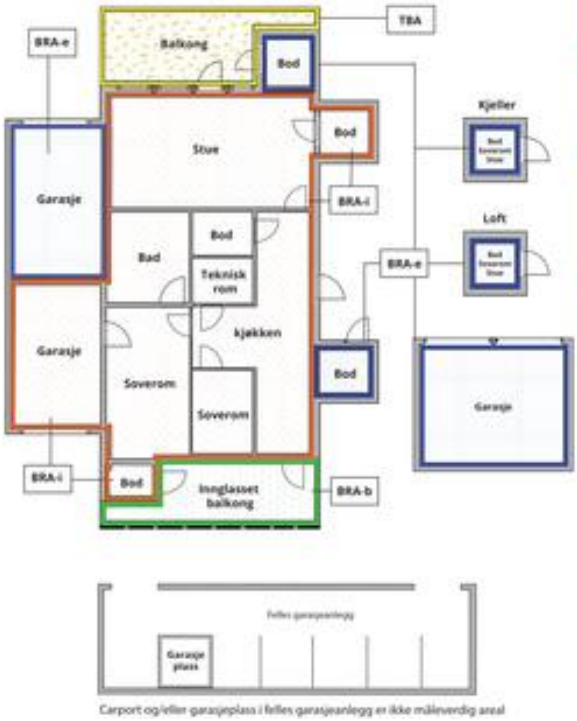
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	80			80	12
Kjeller		5		5	
SUM	**80**	**5**			**12**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré, bad, 3 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Diu Diu Tang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	112		95	6013 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Fernanda Nissens gate 1C, 0484 Oslo

Hjemmelshaver
Diu Diu Tang og Håkon Iversen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Fernandas Hage Sameie	80 / 7230	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	911982552

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Diu Diu Tang	9578-5998-4-1904978	2026-03-25 16:32:14
Håkon Iversen	9578-5995-4-906972	2026-03-23 12:10:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. mars 2026

Oppdragsnummer
20-0087/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 1C, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Diu Diu Tang, Håkon Iversen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet den ene baderomsdøren og skuffefronter på badet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon finnes i FDV fra da leiligheten ble bygget. Det er ikke gjort noen byggeendringer på badet siden leiligheten ble bygd.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjerehabilitering 2023 med nytt katodisk anlegg og membran. Gast Entreprenør AS.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Sivert: nye kontakter etablert på kjøkkenøy. Spotter i gangen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Lettvegg satt opp. Leiligheten er tilbakeført til opprinnelig planløsning som 4 romsleilighet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0087/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Håkon Iversen	**2026-03-23**	**Diu Diu Tang**	**2026-03-25**

Identifikasjon

Håkon Iversen

Identifikasjon

Diu Diu Tang

Signicat

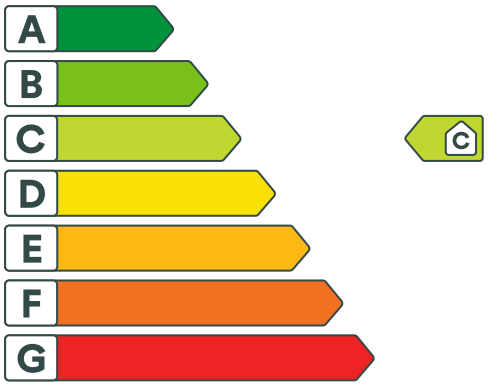
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Fernanda Nissens gate 1C, 0484 OSLO	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273171**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300155383**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **112**
Seksjonsnummer **95**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
116,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
116,90 kWh/m²	**11 638 kWh**



Fernanda Nissens gate 1C, 0484 OSLO

Detaljering

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

Fernanda Nissens gate 1C, 0484 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ORDENSREGLER FERNANDAS HAGE SAMEIE

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

§ 1. HENSIKT

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

§ 2. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

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

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

§ 3. Balkonger, takterrasser og private uteareal

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

§ 4. Orden i fellesområdene inne og ute

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

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

§ 5. AVFALLSHÅNDTERING

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

§ 6. MERKING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

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

§ 7. ORDEN

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

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

§ 8. SIKKERHET

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

§ 9. DUGNAD

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

§ 10. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

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

§ 11. FELLES SIGNALANLEGG

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

§ 12. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

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

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

§ 13. Blomsterkasser på balkongene

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

§ 14. Vasking av balkongene

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

§ 15. Markiser og solskjerming

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

§. 16 Parabolantenne

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

§ 17. Filter/film på glassene på balkongen

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

§ 18. PARKERING

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

§ 19. VENTILASJONSAVTREKK I LEILIGHETENE

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

§ 20. DYREHOLD

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

§ 21. NØKLER

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

§ 22. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

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

§ 23. ERSTATNINGSANSVAR

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

VEDTEKTER
for
Fernandas Hage sameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22
Midlertidig enerett

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

§ 23

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

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

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

Vedlegg 1: Seksjoneringsbegjæring

Vedlegg 2: Private hagearealer:



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

VEDTEKTER/ SAMEIEAVTALE
FOR
FERNANDAS HAGE GARASJESAMEIE

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

§ 1
Navn
Sameiets navn er Fernandas Hage Garasjesameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se også § 7 i vedtektene for Fernandas Hage sameie.

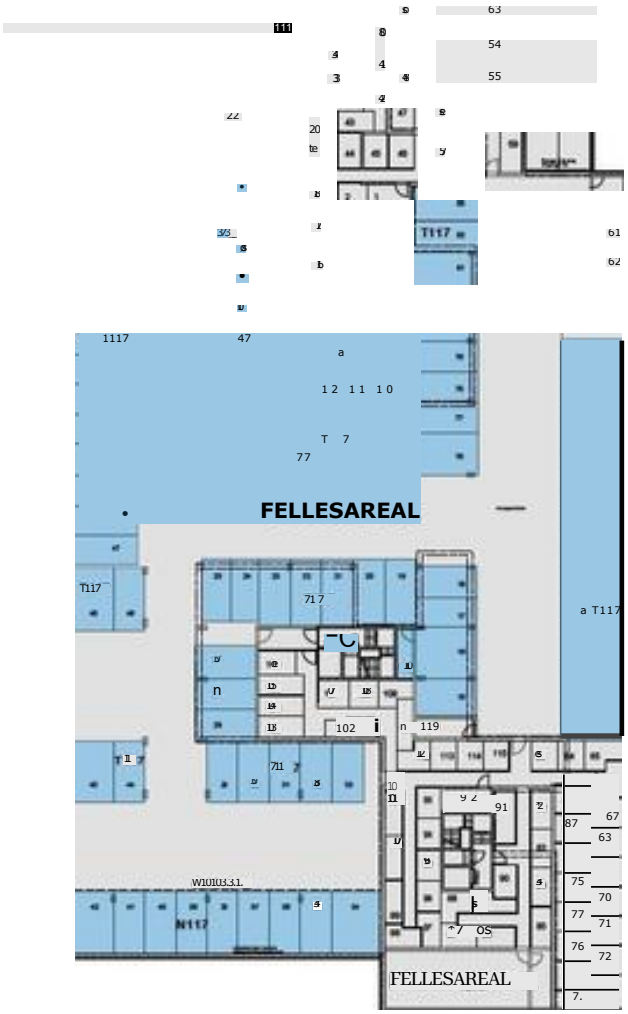
Fernandas Hage sameie kan gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (parkeringsseksjonen) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av Fernandas Hage Garasjesameie.
Fernandas Hage Garasjesameie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

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

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

27.02.2013

FELLESAREAL ;I 39 52



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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2928
FERNANDAS HAGE SAMEIE

Velkommen til årsmøte i FERNANDAS HAGE SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Senke fellesutgifter med 10%
8. Felles container for sameiet 2 ganger i året
9. Automatisk døråpner til sykkelrom
10. Vedtektsendring vedrørende bruksrett på takterrasse i 1D
11. Vedtektsendring vedrørende maksimum antall dager for korttidsutleie
12. Mandat til kjøp av parkeringsplasser for etablering av el-sykkel parkering
13. Salg av parkeringsplasser
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FERNANDAS HAGE SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000,-

Sak 7

Senke fellesutgifter med 10%

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret har ingen klar innstilling.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene senkes med 10%

Sak 8

Felles container for sameiet 2 ganger i året

Forslag fremmet av:
Knut Staalesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

Forslag vedtas

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Automatisk døråpner til sykkelrom

Forslag fremmet av:
Håvard Sjursen Lie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forslag vedtas

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Vedtektsendring vedrørende bruksrett på takterrasse i 1D

Forslag fremmet av:
Ole Vestersjø

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Vedtektene punkt 4.3, 3. avsnitt ;

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

Avsnittet foreslås endret til ;

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

Styrets innstilling

Forslag vedtas

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 4.3, 3. avsnitt endres til:

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

Sak 11

Vedtektsendring vedrørende maksimum antall dager for korttidsutleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Salg av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Eva Pia Åberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR FERNANDAS HAGE SAMEIE FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

Informasjon om boligselskapet og boforhold

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

Generelle opplysninger om Fernandas Hage Sameie

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

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

Gårds- og bruksnummer: 77/112.

Fernandas Hage Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

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

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

Informasjon om driften i siste styreperioden

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

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

Nye vannmålere

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

Klimaanlegg

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

Skifte utvendig belysning

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

Ekstra service heiser

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

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

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

Lekkasje i oppgang C

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

Nettside/beboerportal

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

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

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

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

HMS/internkontroll

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

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

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

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

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

Dugnad

I mai 2024 hadde vi en tradisjonell dugnad med godt frammøte. Det ble gjort endel jobb ute, blant annet feiing, raking av løv, fylle på jord, og rydding. Dette fortsetter vi med på 6. mai i 2025. Om frammøte blir for lavt på dugnaden må vi vurdere tiltak, f.eks. en vedlikeholdsavgift som tilbakebetales til de som møter på dugnad.

Postkasser

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

Porttelefonanlegget

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

Adgangskontroll

Adgangskontrollanlegget ble byttet høsten 2022. Det nye anlegget har fungert fint. Leserne har i noen tilfeller gått offline etter strømbrudd. Det medfører at brikker som ikke har vært i bruk på lang tid, kan slutte å virke inntil serveren er restartet. Det er derfor gjort endringer i nettverksoppsettet for systemet og resten av IT-nettverket i 2025.

Internett og TV

Altibox leverer internett og TV, og dette har fungert tilnærmet uten problemer. Altibox skårer godt på kundeundersøkelser og styret har fått minimalt med klager fra beboere.

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

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

Avtaler på drift og kontroll

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

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

Vedlikeholdsplan

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

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

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

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

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

Energiforbruk/kostnad

Sameiet har omtrent samme forbruk av elektrisitet og fjernvarme i 2024 som i 2023 (ca. 230 000 kWh og 730 000 kWh henholdsvis). Strømprisene har gått ned i 2024/2025 sammenlignet med 2023. Som følge av dette er kostnader for elektrisitet og fjernvarme gikk ned med 10 %. Det store forbruket går til varme og varmtvann i leilighetene, noe som den enkelte må følge opp. De høye prisene gjør det mer aktuelt å vurdere om det bør installeres målere i hver leilighet. I tillegg vil vannbehandlingsanlegg for vannvarmen vurderes i samråd med

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

Elbilladere

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

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

Garasjeporten/utebommer

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

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

Gjesteparkering og intern korttidsutleie av parkeringsplasser

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

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

Oversikt garasje

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

Vask av garasje

I vinteren 2024/2025 er det ikke utført garasjevask, men det vil bli utført 13. Mai i år. Det er også kjøpt inn en ny manuell feiemaskin som beboerne kan benytte når det er tørt. Svabere er tilgjengelige for å flytte vann. Det er dessverre kun ved rennen ved garasjeporten at en kan svabre vannet så det blir fjernet.

Sykkelboden

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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

Vesentlige avvik fra budsjett

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

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

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

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Drift og vedlikehold

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

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

TV og internett

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

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Sameiet har oppspart en bankbeholdning på over 3,2 MNOK som i realiteten behandles som sameiets reservefond. Beholdningen er tilstrekkelig med tanke på bygningenes tilstand per i dag og planlagt vedlikehold. Felleskostnadene i presentert budsjett er uendret. Dette gir oss ytterligere endring av vår reserve med ca 750 TNOK. Styret ønsker å gjennomføre avstemning på årsmøte om beboere ønsker å beholde felleskostnadene eller redusere de med 10 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 13.03.2025
Styret i Fernandas Hage Sameie

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-17 430**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

ALFA REVISJON

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i FERNANDAS HAGE SAMEIE

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 28. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

FERNANDAS HAGE SAMEIE
ORG.NR. 911 982 552

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2

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

NOTE: 3

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

NOTE: 4

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

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

NOTE: 8

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10

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

NOTE: 11

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

NOTE: 12

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

NOTE: 13

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

NOTE: 14

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

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

NOTE: 15

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

NOTE: 16

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

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

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**2024**	**2023**
Obos-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 % (6,80 % per 31.12.23). Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-7 850 000	-7 850 000
Låneøkning 2024	-189 863	

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	104 429	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	130 021	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	3 594 840	104 429
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-4 210 573**	**-7 745 571**

NOTE: 19

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

Annen informasjon om sameiet

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for FERNANDAS HAGE SAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Eirik Sola Fischer er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Pernille Olsen fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Christine Furuholmen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Senke fellesutgifter med 10%

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

Styrets innstilling
Styret har ingen klar innstilling.

> **Forslag til vedtak:**
> Felleskostnadene senkes med 10%
>
> ✓ **Vedtatt.**
>
> **Kommentar: 22 eiere stemte for og det var 9 eiere som stemte i mot.**

8. Felles container for sameiet 2 ganger i året

Fremmet av: Knut Staalesen

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

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

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

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

Styrets innstilling
Forslag vedtas

> **Forslag til vedtak:**

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

Vedtatt. Enstemmig.

9. Automatisk døråpner til sykkelrom

Fremmet av: Håvard Sjursen Lie

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

Styrets innstilling
Forslag vedtas

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

Vedtatt.

10. Vedtektsendring vedrørende bruksrett på takterrasse i 1D

Fremmet av: Ole Vestersjø

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

Vedtektene punkt 4.3, 3. avsnitt ;

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

Avsnittet foreslås endret til ;

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

Styrets innstilling
Forslag vedtas

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

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

Vedtatt.

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

11. Vedtektsendring vedrørende maksimum antall dager for korttidsutleie

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

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

13. Salg av parkeringsplasser

Fremmet av: Eva Pia Åberg

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

Kommentar: Styret avventer å motta et forslag om å endre vedtektene i garasjessameiet.

14. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Gunnar Brandvold

Følgende stilte til valg:
Jan Gunnar Brandvold

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martha Monica Villegas Skålvoll

Følgende stilte til valg:
Martha Monica Villegas Skålvoll

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Siri Stray
Knut Staalesen

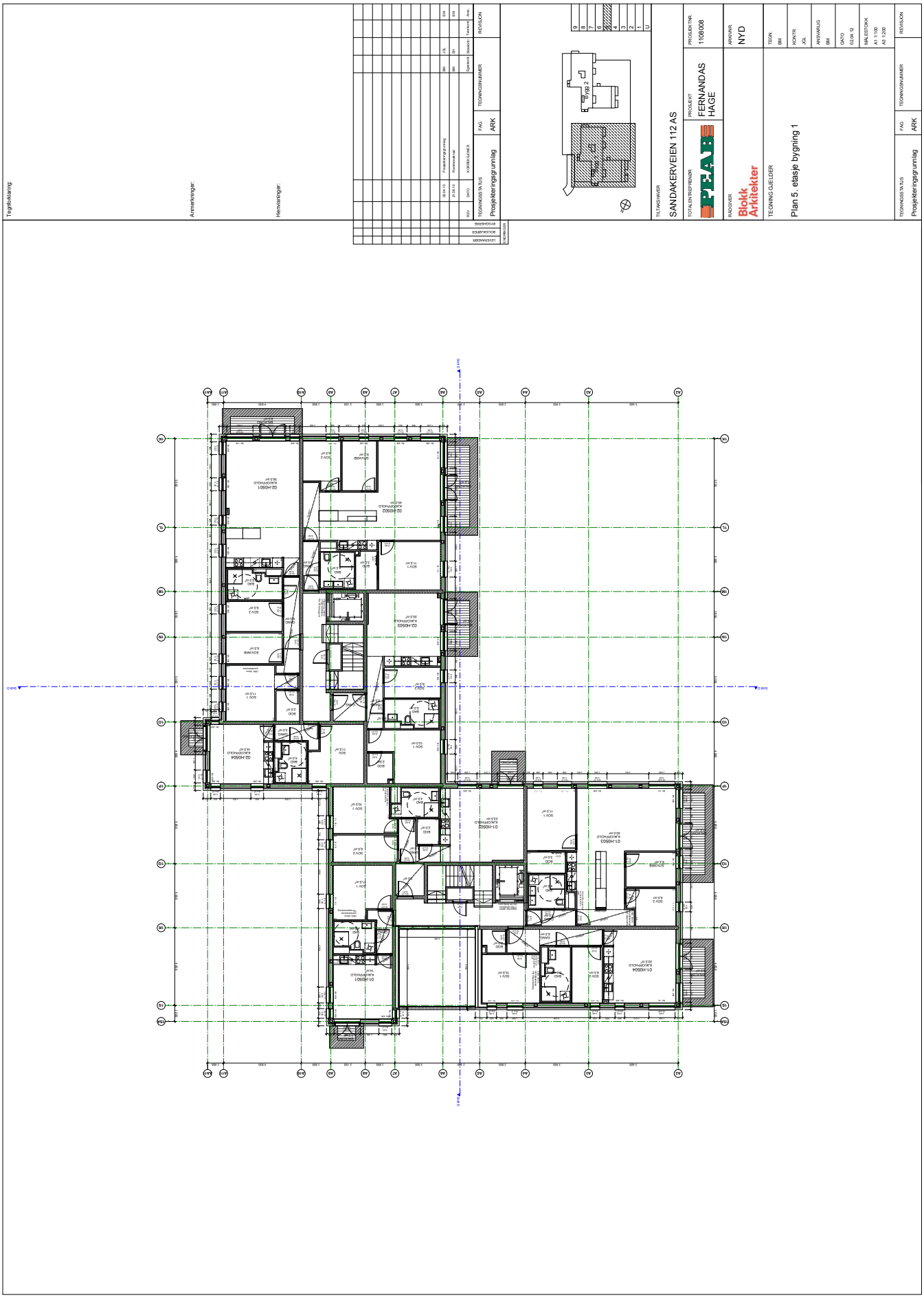
Følgende stilte til valg:
Siri Stray
Knut Staalesen

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

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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

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


Tegnforklaring:
Anmerkninger:
Hemmelinger:
SANDAKERVEIEN 112 AS
FERNANDAS HAGE
1108/008
NYD
Blokk Arkitekter
Plan 5. etasje bygning 1
Prosjekteringsgrunnlag
ARK
01.04.12
A1 1:100
A3 1:200

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BLOKK ARKITEKTER AS
Industrigata 36
0357 OSLO

Dato: 27.03.2019

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

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

Ferdigattest - Fernanda Nissens gate 1

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2019 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
FERNANDA NISSENS GATE 1A

Dato: 12.01.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86483485
743

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 112

Vi viser til bestilling av 20240112 for FERNANDA NISSENS GATE 1A.

GNR. 77 BNR. 112

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.10.1937.

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

6949 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 13 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

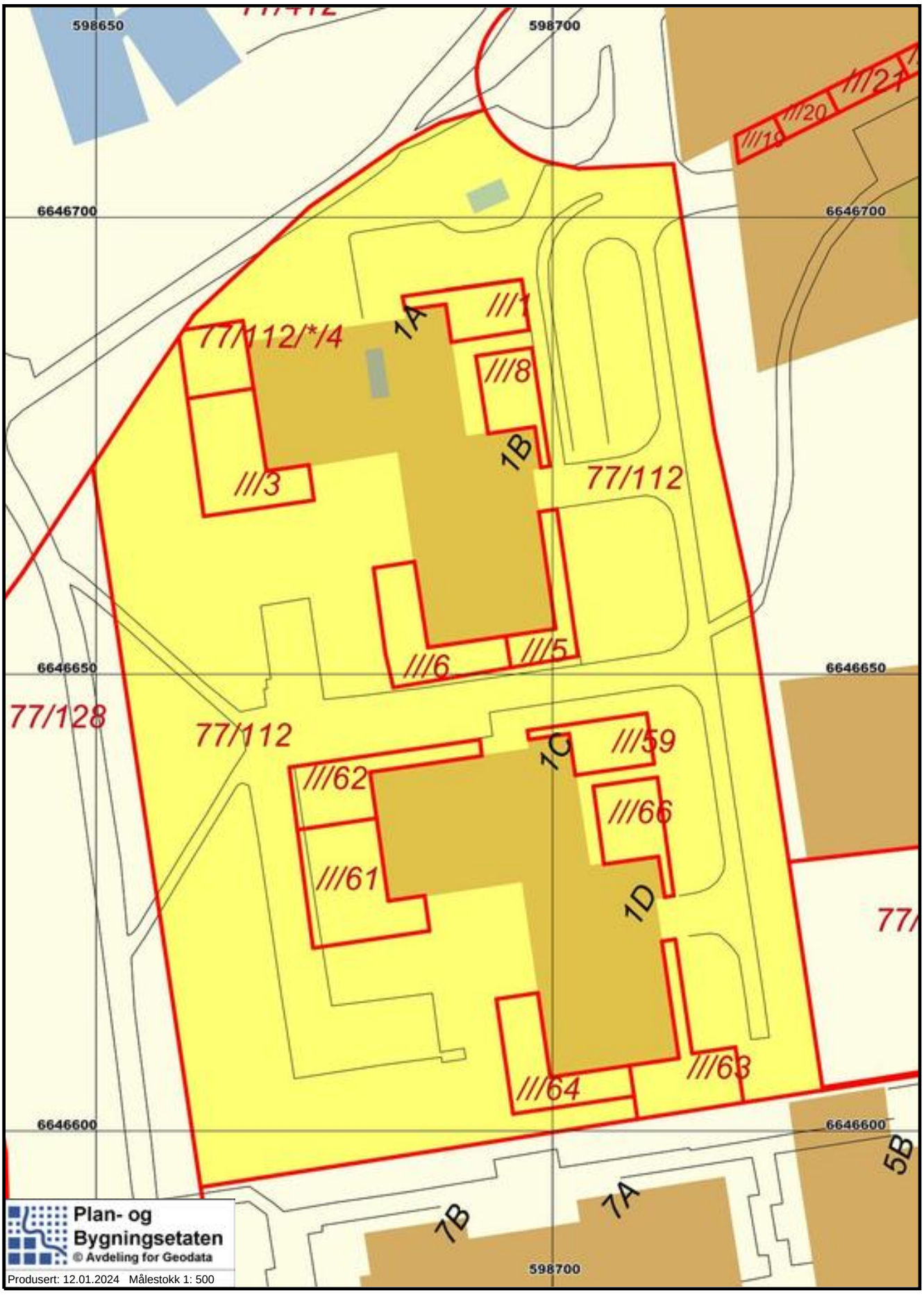
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598650
598700
6646700
6646700
6646650
6646650
6646600
6646600
598700
77/112/*/4
1A
///1
///8
1B
///3
77/112
///6
///5
77/128
77/112
1C
///59
///62
///66
///61
1D
77/
///64
///63
5B
7B
7A
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.01.2024 Målestokk 1: 500

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.

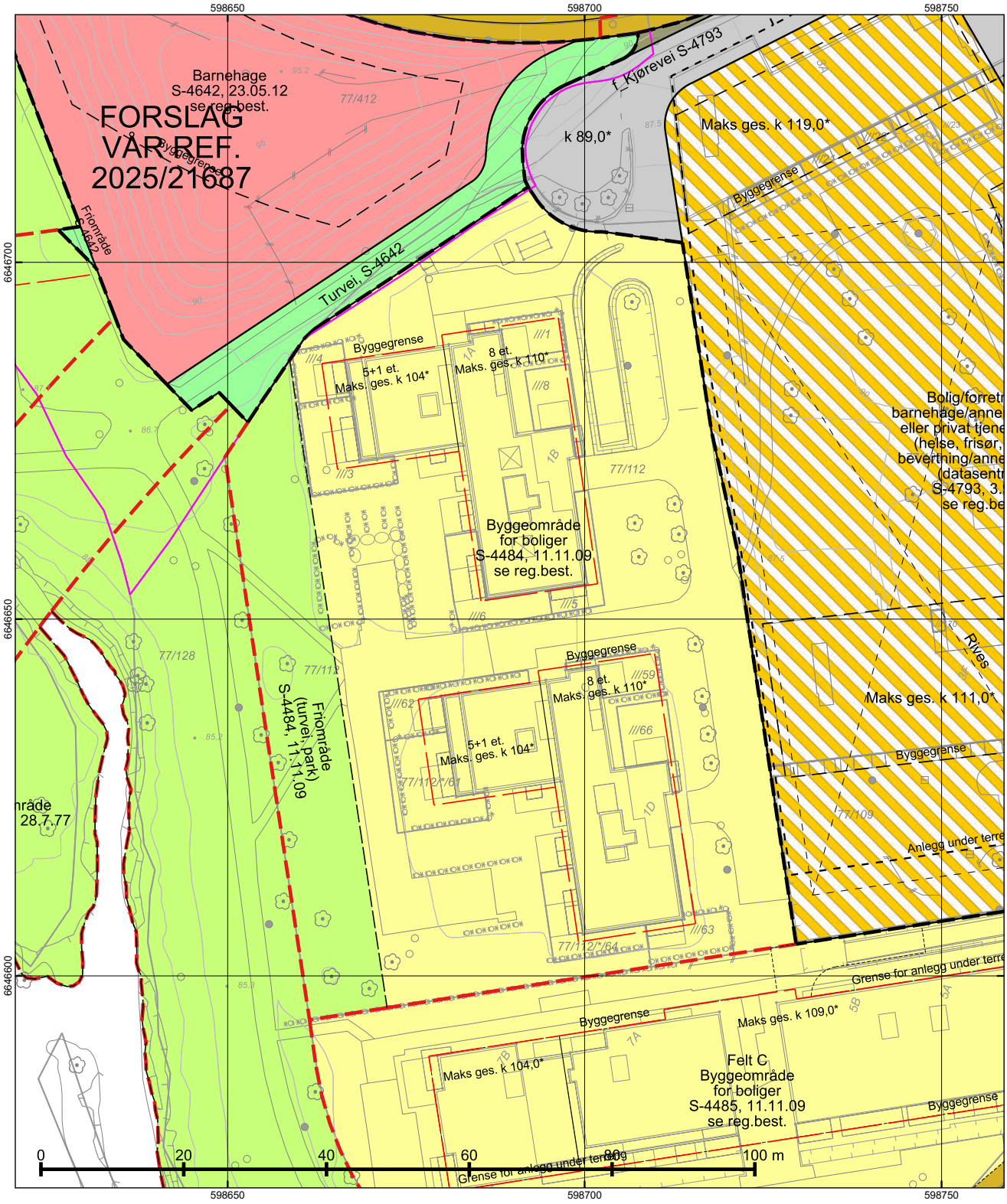
Før siste byggetrinn gis midlertidig brukstillatelse, skal det være etablert barnehage i søndre lamell.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

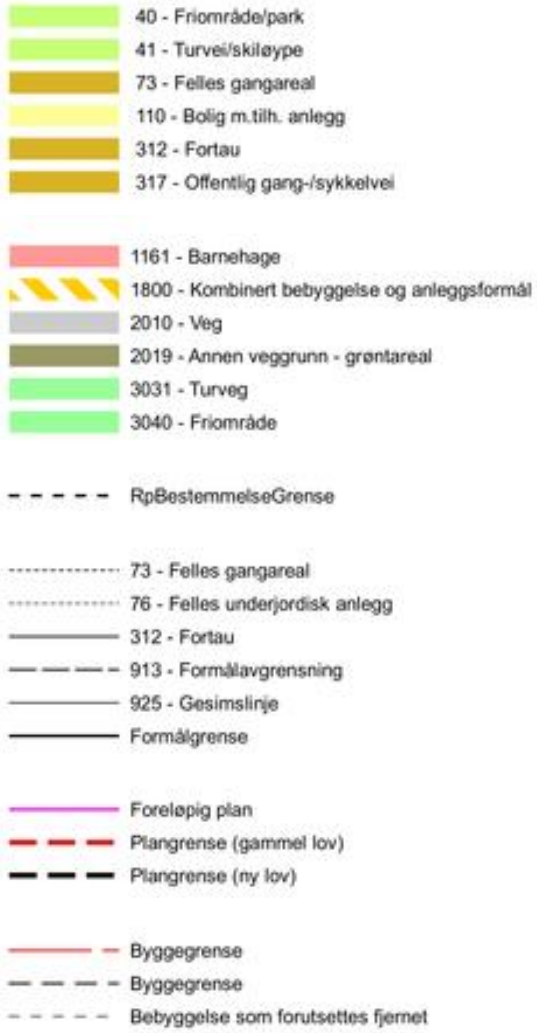
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

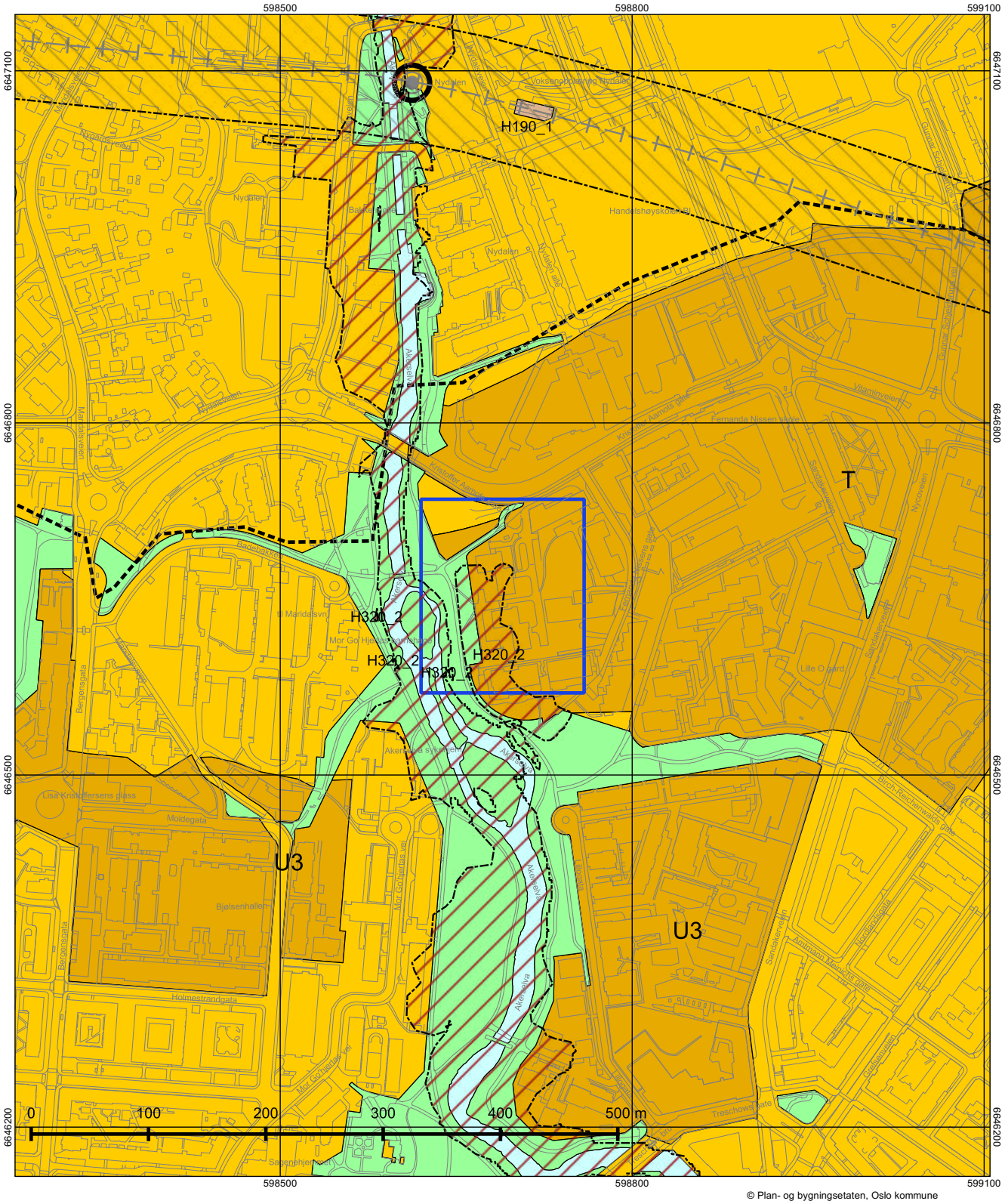
PlottID/Best.nr: 150888/ 86523896
Deres ref.:
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/112

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150888/86523896
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



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/190233/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-25 21:34

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601425342
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
919983221	Lorentzen Eiendom AS		Postboks 72 Holmenkollen, 0712 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	77	112

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	112	0	1	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	2	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	3	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	4	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	5	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	6	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	7	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	8	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	9	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	10	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	11	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	12	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	13	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	14	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	15	39 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	16	39 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	17	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	18	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	19	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 190233 Tinglyst: 06.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	112	0	20	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	21	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	22	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	23	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	24	39 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	25	39 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	26	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	27	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	28	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	29	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	30	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	31	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	32	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	33	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	34	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	35	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	36	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	37	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	38	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	39	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	40	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	41	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	42	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	43	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	44	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	45	59 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	46	69 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	47	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	48	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	49	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	50	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	51	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	52	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei

04.03.2013 13.42

Side 2 av 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/190233/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-25 21:34

Melding til tinglysing

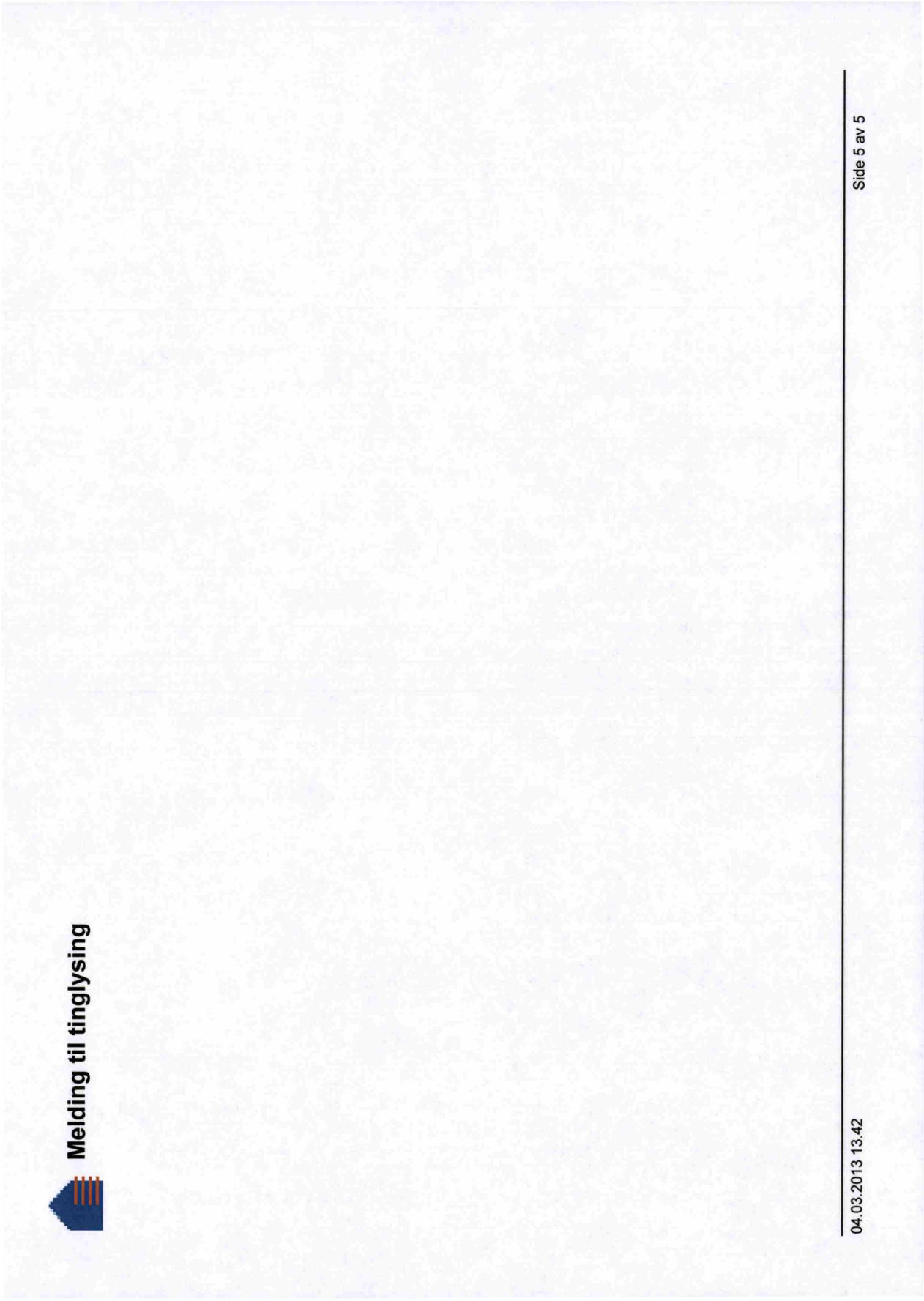
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	112	0	53	56 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	54	129 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	55	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	56	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	57	56 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	58	131 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	59	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	60	59 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	61	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	62	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	63	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	64	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	65	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	66	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	67	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	68	59 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	69	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	70	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	71	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	72	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	73	39 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	74	40 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	75	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	76	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	77	59 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	78	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	79	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	80	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	81	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	82	39 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	83	40 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	84	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	85	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/190233/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-25 21:34

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	112	0	86	59 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	87	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	88	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	89	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	90	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	91	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	92	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	93	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	94	59 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	95	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	96	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	97	55 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	98	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	99	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	100	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	101	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	102	59 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	103	59 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	104	69 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	105	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	106	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	107	58 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	108	35 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	109	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	110	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	111	56 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	112	129 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	113	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	114	80 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	115	56 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	116	131 / 7230	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	112	0	117	250 / 7230	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24


Melding til tinglysing
04.03.2013 13.42
Side 5 av 5

Rett kopi
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Anne Synnøve

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	112		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
919983221	Lorentzen Eiendom AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SE VEDLEGG			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

X CHRISTIAN LORENTZEN REKVIRENTSHAVER
LORENTZEN EIENDOM AS

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
X 11.09.12 Oslo		HANS KORENTZEN	HANS KORENTZEN
		STYRETS MEDLEM KORENTZEN EIENDOM AS	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
77	112		1-117	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
25.2.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Fernanda Nissens gate 1, 0484 OSLO, GNR. 77, BNR. 112

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	35	B	61	B	80	B				
2	B	58	B	62	B	55	B				
3	B	80	B	63	B	55	B				
4	B	55	B	64	B	80	B				
5	B	55	B	65	B	58	B				
6	B	80	B	66	B	35	B				
7	B	58	B	67	B	35	B				
8	B	35	B	68	B	59	B				
9	B	35	B	69	B	80	B				
10	B	58	B	70	B	55	B				
11	B	80	B	71	B	55	B				
12	B	55	B	72	B	55	B				
13	B	55	B	73	B	39	B				
14	B	55	B	74	B	40	B				
15	B	39	B	75	B	35	B				
16	B	39	B	76	B	35	B				
17	B	35	B	77	B	59	B				
18	B	35	B	78	B	80	B				
19	B	58	B	79	B	80	B				
20	B	80	B	80	B	80	B				
21	B	80	B	81	B	55	B				
22	B	55	B	82	B	39	B				
23	B	55	B	83	B	40	B				
24	B	39	B	84	B	35	B				
25	B	39	B	85	B	35	B				
26	B	35	B	86	B	59	B				
27	B	35	B	87	B	80	B				
28	B	58	B	88	B	80	B				
29	B	80	B	89	B	55	B				
30	B	55	B	90	B	80	B				
31	B	55	B	91	B	58	B				
32	B	80	B	92	B	35	B				
33	B	58	B	93	B	35	B				
34	B	35	B	94	B	59	B				
35	B	35	B	95	B	80	B				
36	B	58	B	96	B	80	B				
37	B	80	B	97	B	55	B				
38	B	55	B	98	B	80	B				
39	B	80	B	99	B	58	B				
40	B	80	B	100	B	35	B				
41	B	58	B	101	B	35	B				
42	B	35	B	102	B	59	B				
43	B	35	B	103	B	59	B				
44	B	58	B	104	B	69	B				
45	B	59	B	105	B	80	B				
46	B	69	B	106	B	80	B				
47	B	55	B	107	B	58	B				
48	B	80	B	108	B	35	B				
49	B	58	B	109	B	80	B				
50	B	35	B	110	B	80	B				
51	B	55	B	111	B	56	B				
52	B	80	B	112	B	129	B				
53	B	56	B	113	B	80	B				
54	B	129	B	114	B	80	B				
55	B	80	B	115	B	56	B				
56	B	80	B	116	B	131	B				
57	B	56	B	117	N	250	B				
58	B	131	B								
59	B	35	B								
60	B	59	B								
SUM BRØK		3530		SUM BRØK		3700		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 7230 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

X Signaturer

Dato 11.09.18

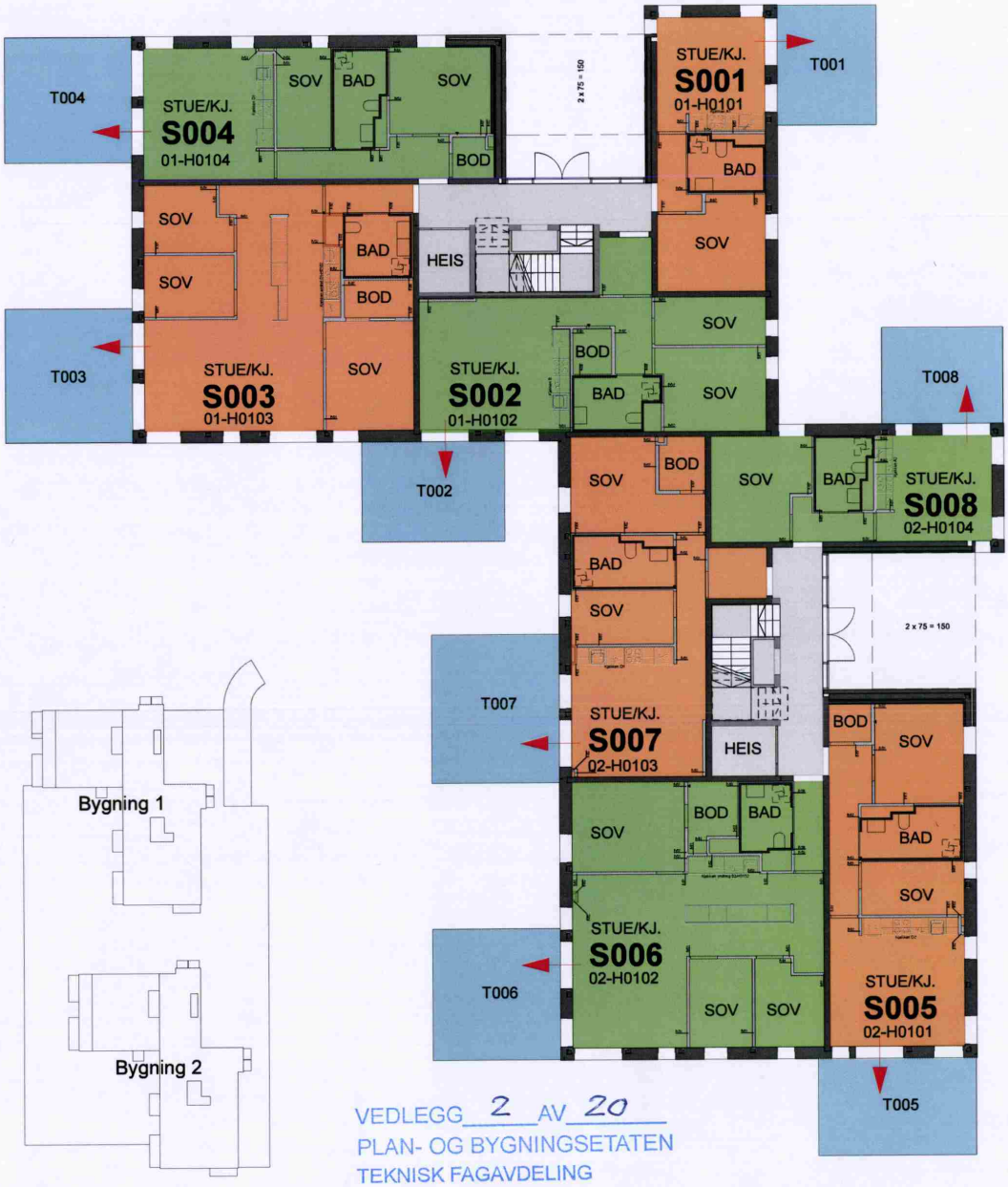
CHRISTINE LORENTZEN IHT. FULLMAKT FOR

Hjemmelshaver DANBOLIGEN EIENDOM AS


VEDLEGG 1
SIDE 1 AV 20
11.09.2012
se reg.best
Byggegrense
92.5
90
87.5
85
Turvei, S-4442
Tomtegrense
Byggegrense
8 et.
5+1 et.
ks ges. k 104
Maks. ges. k 11077/112
T001
T004
T008
T003
T002
bygning 1
u-garasje P.30.07.10
T007
Byggeområde
for boliger
-4484, 11.11.09
se reg.best
07.10
T006
T005
77/128
Tomtegrense
Friområde
(turvei, park)
S-4484, 11.11.09
84.8
Byggegrense
8 et.
Maks. ges. k 110
T059
T062
5+1 et.
ks ges. k 104
T066
T061
T060
bygning 2
T065
83.3
77/112
VEDLEGG 1 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
T064
07.10
T063
Tomtegrense
85.0
Byggegrense
Maks. ges. k 10
PROSJEKT:
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Situasjonsplan Seksjonering
TOTALENTREPRENØR:
PEAB
TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 112 AS
RÅDGIVER:
Blokk Arkitekter
Blokk Arkitekter AS
Schønings gate 7
0356 Oslo
MÅLESTOKK:
1:500

s. 2/20

27.08.2012



VEDLEGG 2 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT: **FERNANDAS HAGE** ADRESSE: **FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo** **Gnr. 77, Bnr. 112**	TOTALENTREPRENØR: **PEAB**	RÅDGIVER: **Blokk Arkitekter** Blokk Arkitekter AS Schønings gate 7 0356 Oslo
TEGNING GJELDER: Seksjonering 1. etasje, bygning 1	TILTAKSHAVER: **SANDAKERVEIEN 112 AS**	TEGNINGSNUMMER: A-02-B1-1-S MÅLESTOKK: **1:200**

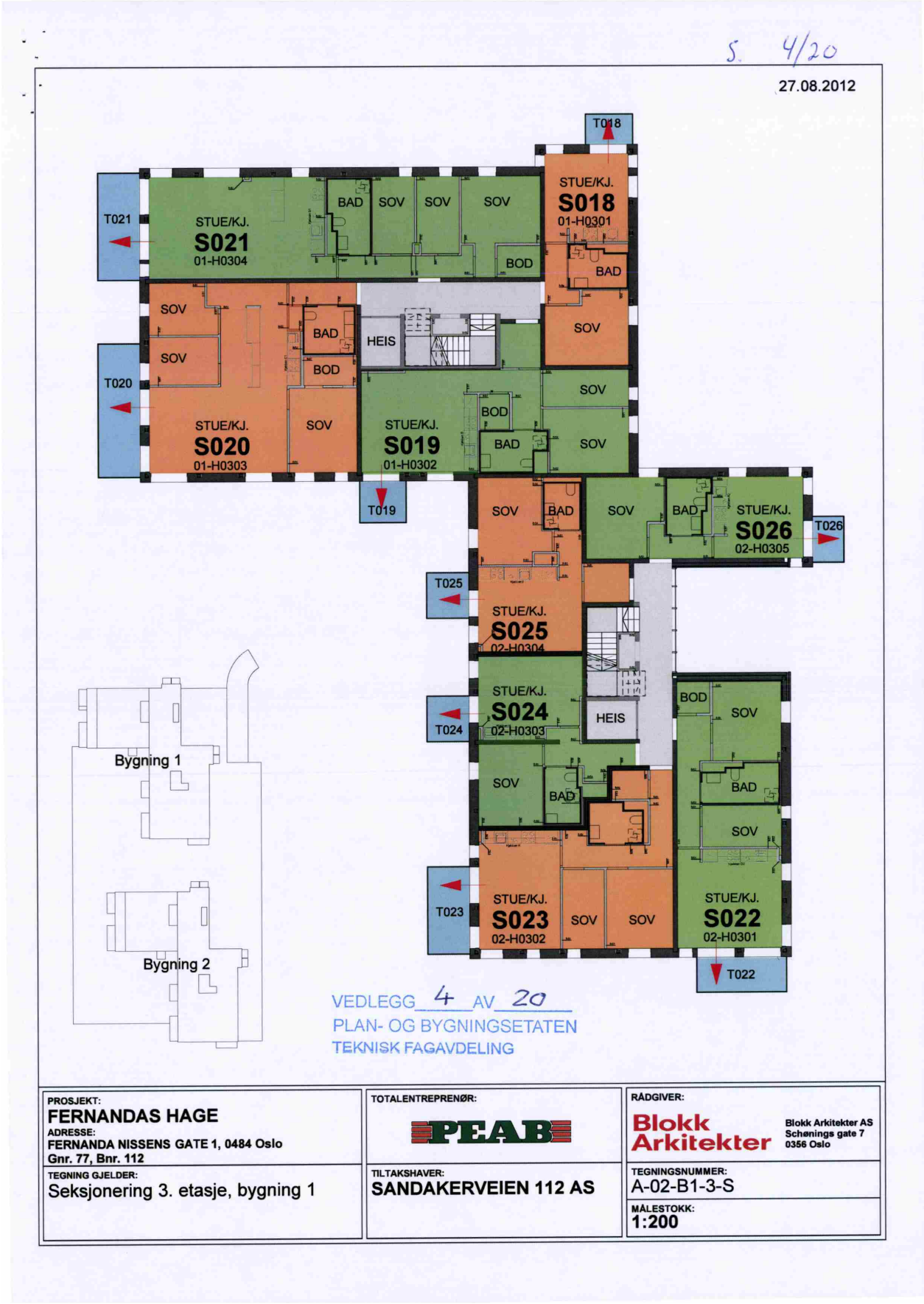
S. 3/20

27.08.2012



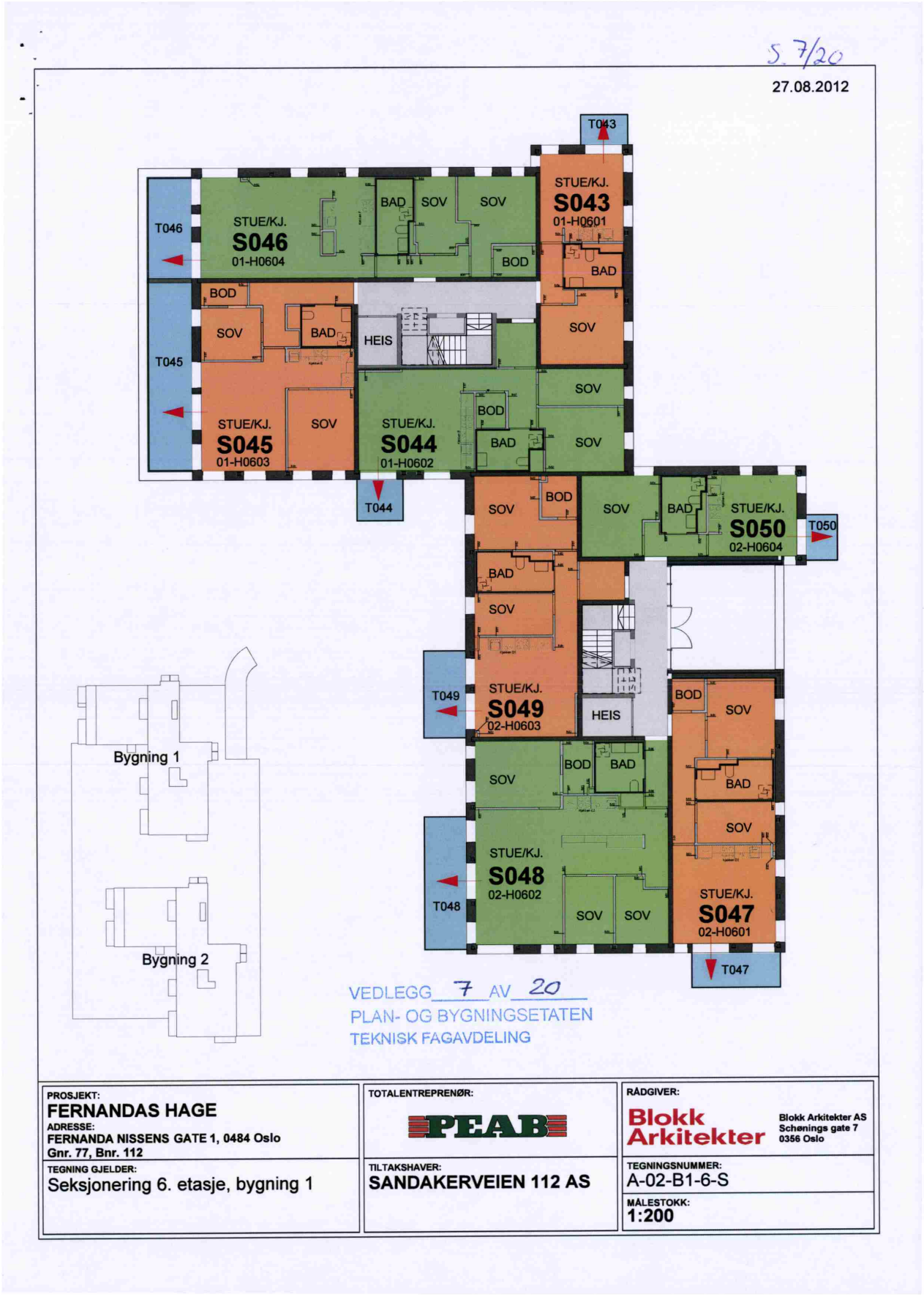
VEDLEGG 3 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT: FERNANDAS HAGE ADRESSE: FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo Gnr. 77, Bnr. 112	TOTALENTREPRENØR: PEAB	RÅDGIVER: Blokk Arkitekter Blokk Arkitekter AS Schønings gate 7 0356 Oslo
TEGNING GJELDER: Seksjonering 2. etasje, bygning 1	TILTAKSHAVER: SANDAKERVEIEN 112 AS	TEGNINGSNUMMER: A-02-B1-2-S MÅLESTOKK: 1:200


S. 4/20
27.08.2012
T018
T021
STUE/KJ.
S021
01-H0304
BAD
SOV
SOV
SOV
BOD
STUE/KJ.
S018
01-H0301
BAD
SOV
SOV
SOV
BAD
HEIS
T020
SOV
BAD
BOD
STUE/KJ.
S020
01-H0303
SOV
STUE/KJ.
S019
01-H0302
BOD
BAD
SOV
SOV
T019
SOV
BAD
SOV
BAD
STUE/KJ.
S026
02-H0305
T026
T025
STUE/KJ.
S025
02-H0304
STUE/KJ.
S024
02-H0303
HEIS
T024
SOV
BAD
BOD
SOV
BAD
SOV
T023
STUE/KJ.
S023
02-H0302
SOV
SOV
STUE/KJ.
S022
02-H0301
T022
Bygning 1
Bygning 2
VEDLEGG 4 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT:
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Seksjonering 3. etasje, bygning 1
TOTALENTREPRENØR:
PEAB
TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 112 AS
RÅDGIVER:
Blokk Arkitekter
Blokk Arkitekter AS
Schønings gate 7
0356 Oslo
TEGNINGSNUMMER:
A-02-B1-3-S
MÅLESTOKK:
1:200


5. 5/20
27.08.2012
T027
STUE/KJ.
S027
01-H0401
BAD
SOV
T030
STUE/KJ.
S030
01-H0404
SOV
BAD
SOV
BOD
SOV
BAD
HEIS
SOV
T029
BOD
STUE/KJ.
S029
01-H0403
SOV
STUE/KJ.
S028
01-H0402
BOD
BAD
SOV
SOV
T028
T034
SOV
BOD
SOV
BAD
STUE/KJ.
S034
02-H0404
BAD
SOV
T033
STUE/KJ.
S033
02-H0403
HEIS
BOD
SOV
SOV
BOD
BAD
BAD
SOV
STUE/KJ.
S032
02-H0402
SOV
SOV
T032
STUE/KJ.
S031
02-H0401
T031
Bygning 1
Bygning 2
VEDLEGG 5 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT:
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Seksjonering 4. etasje, bygning 1
TOTALENTREPRENØR:
PEAB
TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 112 AS
RÅDGIVER:
Blokk Arkitekter
Blokk Arkitekter AS
Schønings gate 7
0356 Oslo
TEGNINGSNUMMER:
A-02-B1-4-S
MÅLESTOKK:
1:200


5. 6/20
27.08.2012
T035
STUE/KJ.
S035
01-H0501
BAD
SOV
T038
STUE/KJ.
S038
01-H0504
SOV
BAD
SOV
BOD
SOV
BAD
HEIS
SOV
T037
BOD
STUE/KJ.
S037
01-H0503
SOV
STUE/KJ.
S036
01-H0502
BOD
BAD
SOV
SOV
T036
SOV
BOD
SOV
BAD
STUE/KJ.
S042
02-H0504
T042
BAD
SOV
BOD
SOV
SOV
SOV
T041
STUE/KJ.
S041
02-H0503
HEIS
BAD
SOV
BOD
BAD
SOV
STUE/KJ.
S040
02-H0502
SOV
SOV
STUE/KJ.
S039
02-H0501
T040
T039
Bygning 1
Bygning 2
VEDLEGG 6 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT:
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Seksjonering 5. etasje, bygning 1
TOTALENTREPRENØR:
PEAB
TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 112 AS
RÅDGIVER:
Blokk Arkitekter
Blokk Arkitekter AS
Schønings gate 7
0356 Oslo
TEGNINGSNUMMER:
A-02-B1-5-S
MÅLESTOKK:
1:200


5.7/20
27.08.2012
T043
STUE/KJ.
S043
01-H0601
BAD
SOV
SOV
BOD
T046
STUE/KJ.
S046
01-H0604
BOD
SOV
BAD
HEIS
T045
STUE/KJ.
S045
01-H0603
SOV
STUE/KJ.
S044
01-H0602
BOD
BAD
SOV
T044
SOV
BOD
SOV
BAD
STUE/KJ.
S050
02-H0604
T050
BAD
SOV
T049
STUE/KJ.
S049
02-H0603
HEIS
BOD
SOV
BOD
BAD
SOV
BAD
SOV
STUE/KJ.
S048
02-H0602
SOV
SOV
T048
STUE/KJ.
S047
02-H0601
T047
Bygning 1
Bygning 2
VEDLEGG 7 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT:
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Seksjonering 6. etasje, bygning 1
TOTALENTREPRENØR:
PEAB
TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 112 AS
RÅDGIVER:
Blokk Arkitekter
Blokk Arkitekter AS
Schønings gate 7
0356 Oslo
TEGNINGSNUMMER:
A-02-B1-6-S
MÅLESTOKK:
1:200


S.8/20
27.08.2012
T054
SOV
BOD
T054
STUE/KJ.
S054
02-H0704
SOV
BAD
T054
SOV
BOD
BAD
SOV
BAD
SOV
T053
STUE/KJ.
S053
02-H0703
HEIS
BOD
SOV
SOV
BOD
BAD
BAD
SOV
STUE/KJ.
S052
02-H0702
T052
SOV
SOV
STUE/KJ.
S051
02-H0701
T051
Bygning 1
Bygning 2
VEDLEGG 8 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT:
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Seksjonering 7. etasje, bygning 1
TOTALENTREPRENØR:
PEAB
TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 112 AS
RÅDGIVER:
Blokk Arkitekter
Blokk Arkitekter AS
Schønings gate 7
0356 Oslo
TEGNINGSNUMMER:
A-02-B1-7-S
MÅLESTOKK:
1:200

5.9/20

27.08.2012

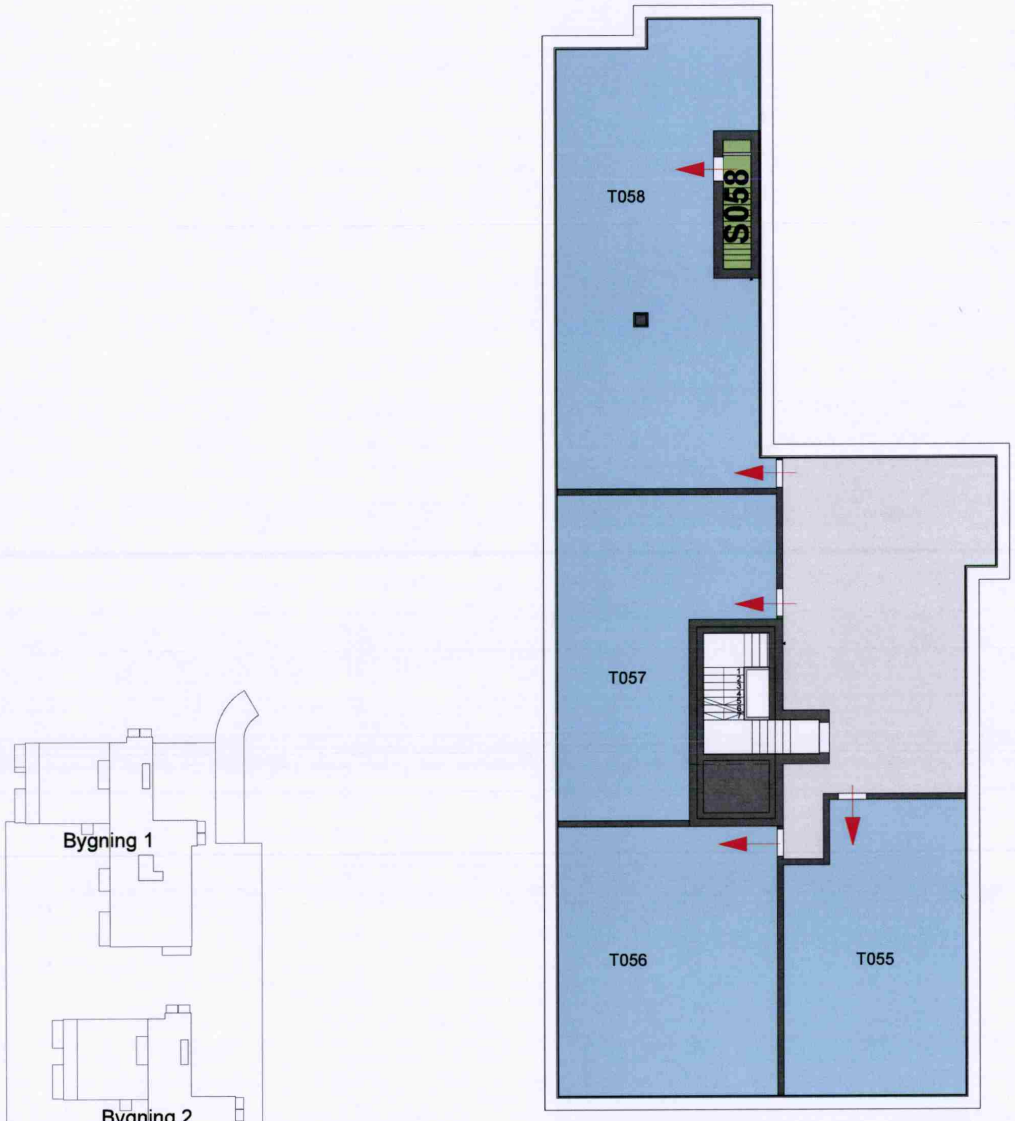


VEDLEGG 9 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT: **FERNANDAS HAGE** ADRESSE: **FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo** **Gnr. 77, Bnr. 112**	TOTALENTREPRENØR: PEAB	RÅDGIVER: Blokk Arkitekter Blokk Arkitekter AS Schønings gate 7 0356 Oslo
TEGNING GJELDER: Seksjonering 8. etasje, bygning 1	TILTAKSHAVER: **SANDAKERVEIEN 112 AS**	TEGNINGSNUMMER: A-02-B1-8-S MÅLESTOKK: **1:200**

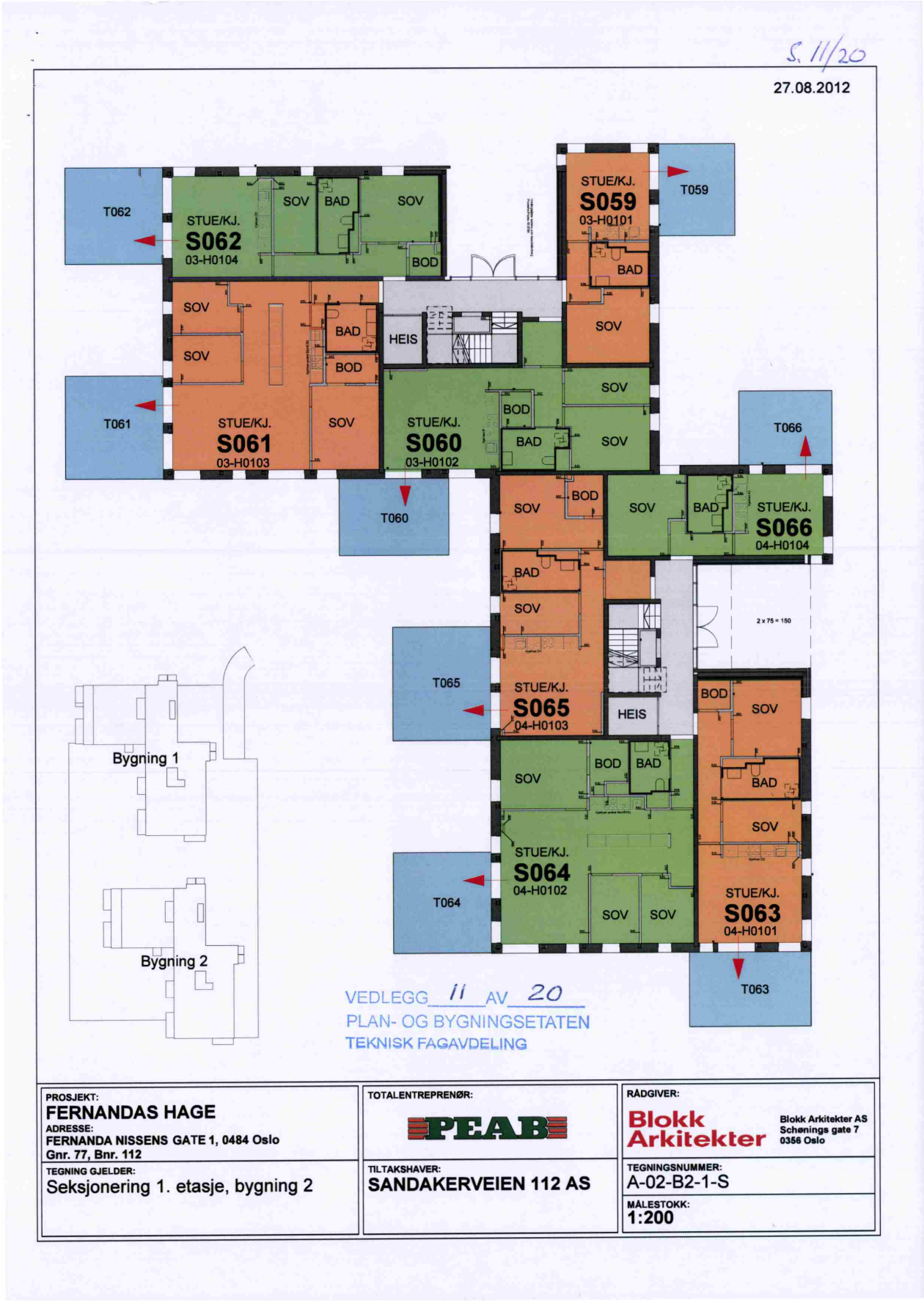
S.10/20

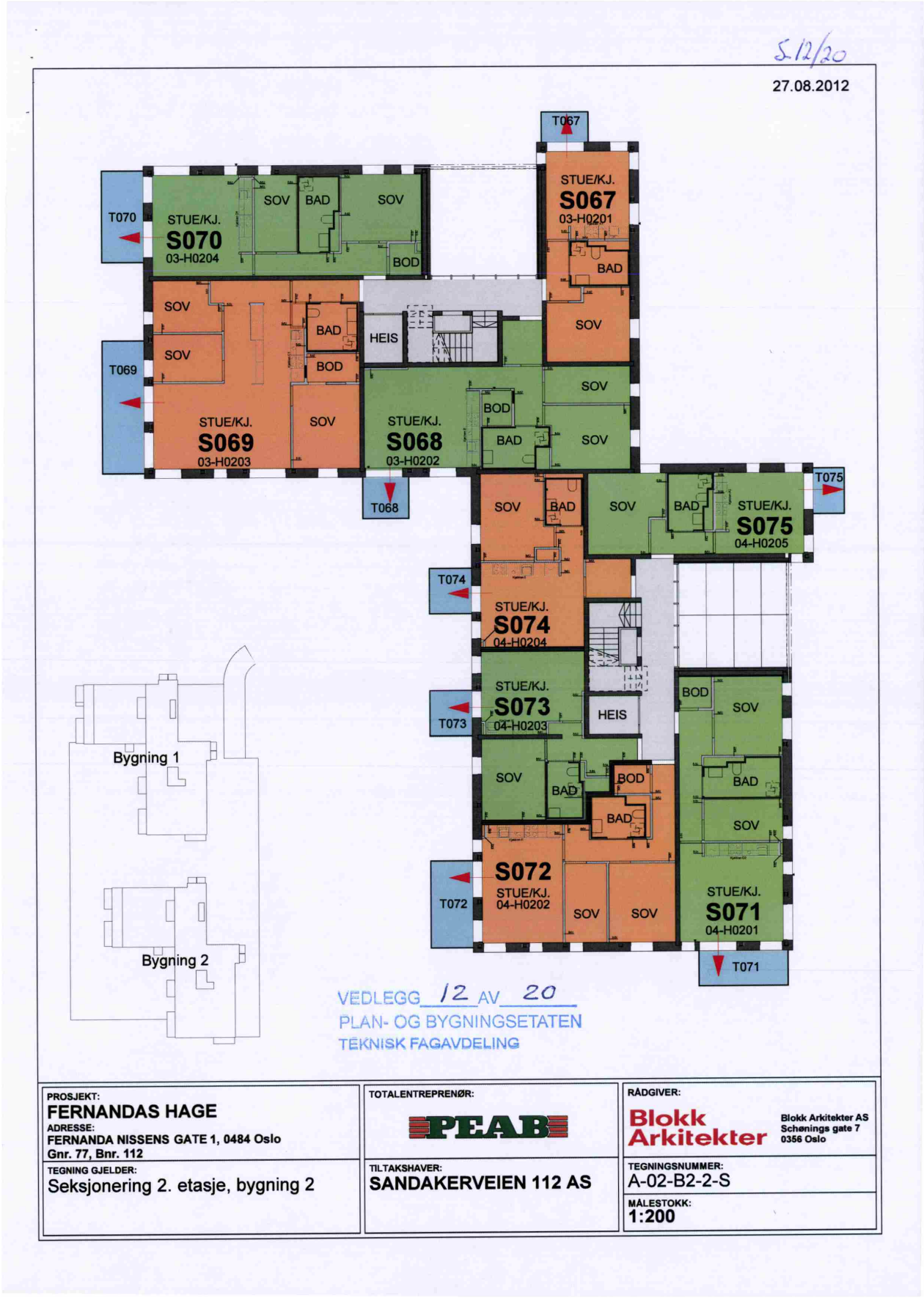
10.09.2012

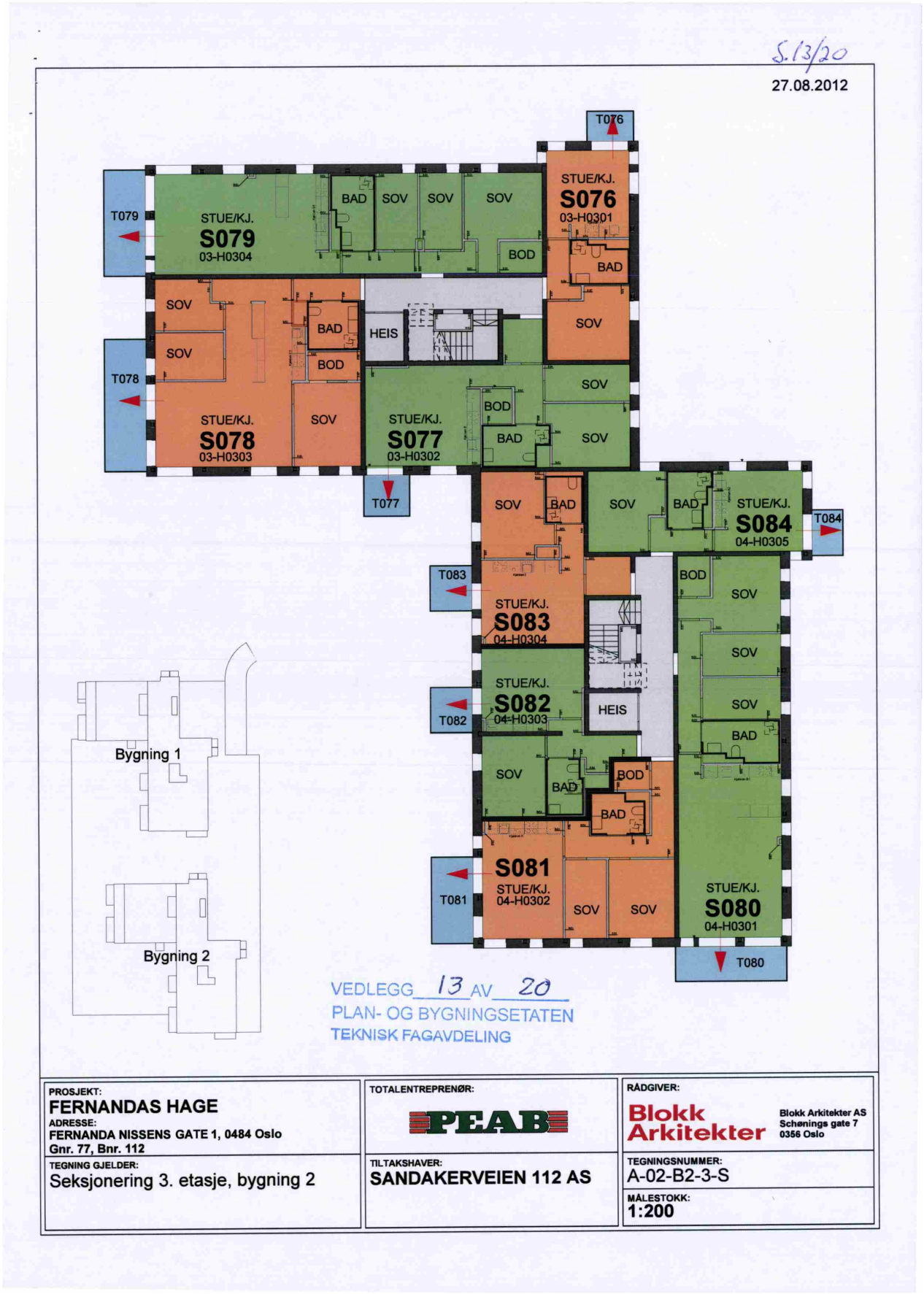


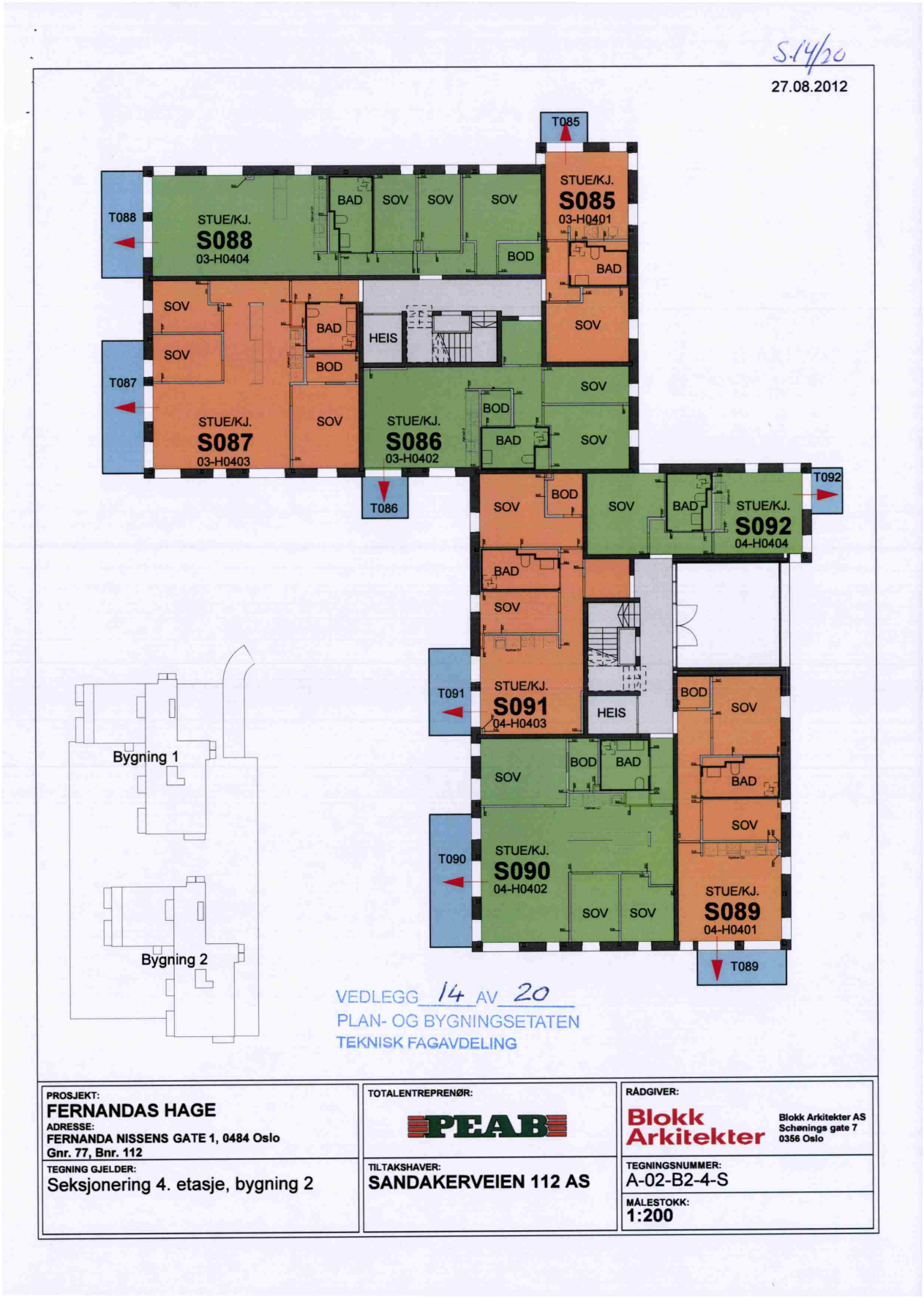
VEDLEGG 10 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

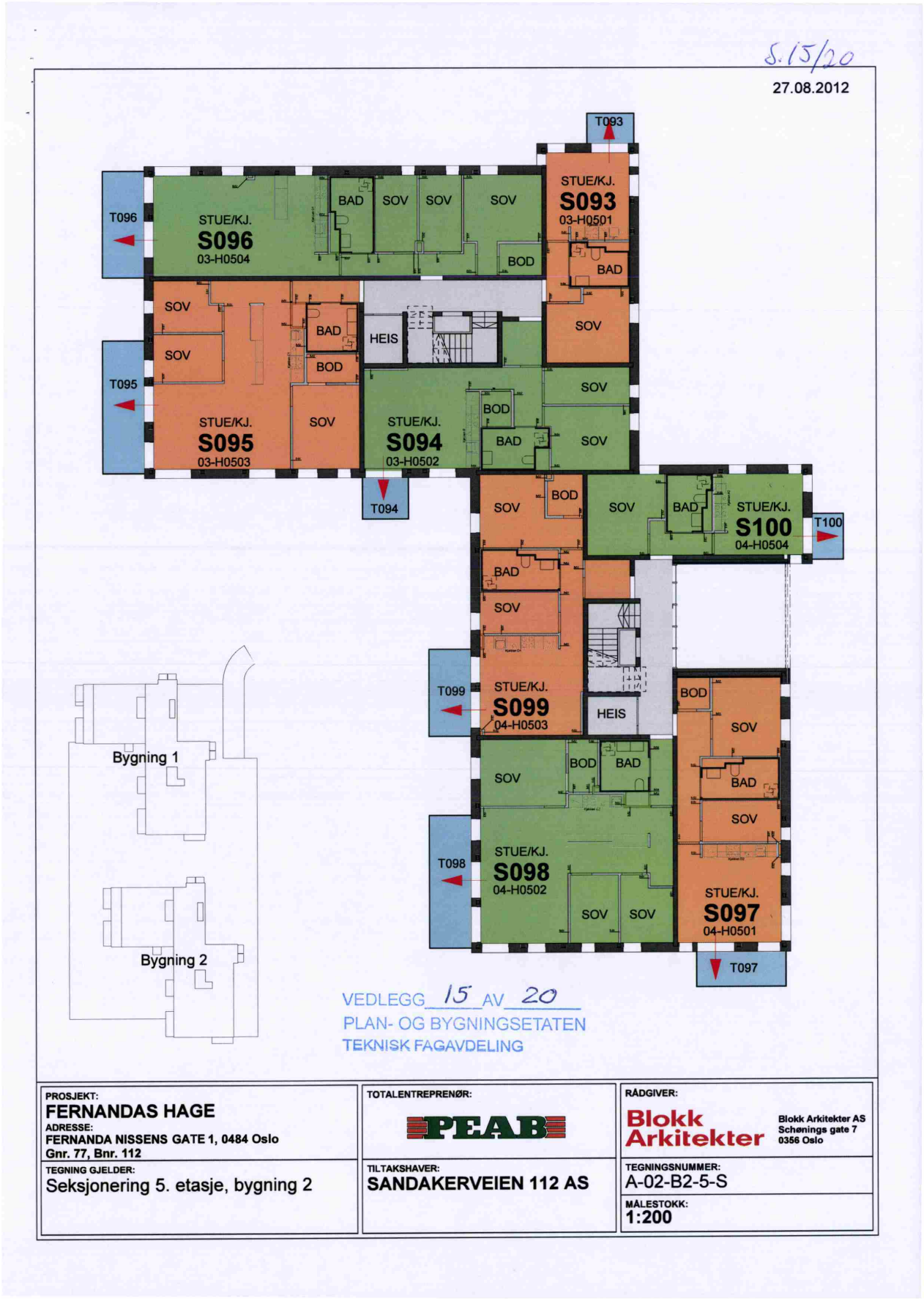
PROSJEKT: **FERNANDAS HAGE** ADRESSE: **FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo** **Gnr. 77, Bnr. 112**	TOTALENTREPRENØR: **PEAB**	RÅDGIVER: **Blokk Arkitekter** Blokk Arkitekter AS Schønings gate 7 0356 Oslo
TEGNING GJELDER: Seksjonering takplan, bygning 1	TILTAKSHAVER: **SANDAKERVEIEN 112 AS**	TEGNINGSNUMMER: A-02-B1-9-S MÅLESTOKK: **1:200**

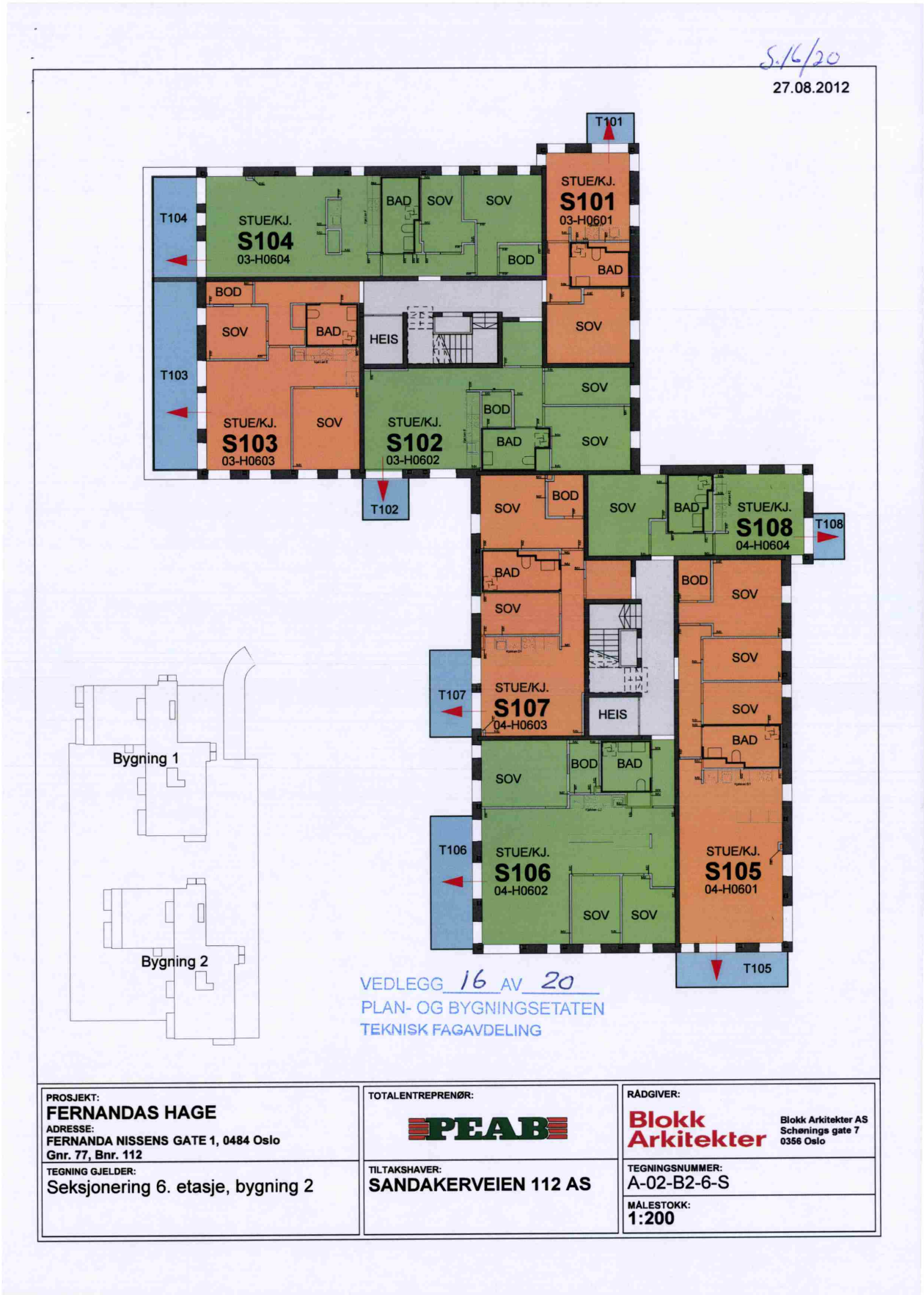

S. 11/20
27.08.2012
T062
STUE/KJ.
S062
03-H0104
SOV
BAD
SOV
BOD
STUE/KJ.
S059
03-H0101
T059
BAD
SOV
SOV
BAD
HEIS
BOD
T061
STUE/KJ.
S061
03-H0103
SOV
STUE/KJ.
S060
03-H0102
BOD
BAD
SOV
SOV
T066
T060
SOV
BOD
SOV
BAD
STUE/KJ.
S066
04-H0104
BAD
SOV
2 x 75 = 150
T065
STUE/KJ.
S065
04-H0103
HEIS
BOD
SOV
SOV
BOD
BAD
BAD
SOV
STUE/KJ.
S064
04-H0102
SOV
SOV
T064
STUE/KJ.
S063
04-H0101
T063
Bygning 1
Bygning 2
VEDLEGG 11 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT:
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Seksjonering 1. etasje, bygning 2
TOTALENTREPRENØR:
PEAB
TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 112 AS
RÅDGIVER:
Blokk Arkitekter
Blokk Arkitekter AS
Schønings gate 7
0356 Oslo
TEGNINGSNUMMER:
A-02-B2-1-S
MÅLESTOKK:
1:200


5.12.20
27.08.2012
T067
STUE/KJ.
S067
03-H0201
BAD
SOV
T070
STUE/KJ.
S070
03-H0204
SOV
BAD
SOV
BOD
SOV
BAD
HEIS
SOV
T069
SOV
BOD
STUE/KJ.
S069
03-H0203
SOV
STUE/KJ.
S068
03-H0202
BOD
BAD
SOV
SOV
T068
T075
SOV
BAD
SOV
BAD
STUE/KJ.
S075
04-H0205
T074
STUE/KJ.
S074
04-H0204
STUE/KJ.
S073
04-H0203
T073
HEIS
BOD
SOV
SOV
BAD
BOD
BAD
BAD
SOV
S072
STUE/KJ.
04-H0202
T072
SOV
SOV
STUE/KJ.
S071
04-H0201
T071
Bygning 1
Bygning 2
VEDLEGG 12 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT:
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Seksjonering 2. etasje, bygning 2
TOTALENTREPRENØR:
PEAB
TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 112 AS
RÅDGIVER:
Blokk Arkitekter
Blokk Arkitekter AS
Schønings gate 7
0356 Oslo
TEGNINGSNUMMER:
A-02-B2-2-S
MÅLESTOKK:
1:200


5.13/20
27.08.2012
T076
T079
STUE/KJ.
S079
03-H0304
BAD
SOV
SOV
SOV
BOD
STUE/KJ.
S076
03-H0301
BAD
SOV
T078
SOV
SOV
BAD
BOD
HEIS
STUE/KJ.
S078
03-H0303
SOV
STUE/KJ.
S077
03-H0302
BOD
BAD
SOV
SOV
T077
SOV
BAD
SOV
BAD
STUE/KJ.
S084
04-H0305
T084
T083
STUE/KJ.
S083
04-H0304
BOD
SOV
SOV
SOV
BAD
STUE/KJ.
S082
04-H0303
HEIS
T082
SOV
BAD
BOD
BAD
S081
STUE/KJ.
04-H0302
T081
SOV
SOV
STUE/KJ.
S080
04-H0301
T080
Bygning 1
Bygning 2
VEDLEGG 13 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT:
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Seksjonering 3. etasje, bygning 2
TOTALENTREPRENØR:
PEAB
TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 112 AS
RÅDGIVER:
Blokk Arkitekter
Blokk Arkitekter AS
Schønings gate 7
0356 Oslo
TEGNINGSNUMMER:
A-02-B2-3-S
MÅLESTOKK:
1:200


S.14/20
27.08.2012
T085
STUE/KJ.
S085
03-H0401
BAD
BOD
SOV
T088
STUE/KJ.
S088
03-H0404
HEIS
T087
STUE/KJ.
S087
03-H0403
STUE/KJ.
S086
03-H0402
T086
T092
STUE/KJ.
S092
04-H0404
T091
STUE/KJ.
S091
04-H0403
T090
STUE/KJ.
S090
04-H0402
STUE/KJ.
S089
04-H0401
T089
Bygning 1
Bygning 2
VEDLEGG 14 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT:
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Seksjonering 4. etasje, bygning 2
TOTALENTREPRENØR:
PEAB
TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 112 AS
RÅDGIVER:
Blokk Arkitekter
Blokk Arkitekter AS
Schønings gate 7
0356 Oslo
TEGNINGSNUMMER:
A-02-B2-4-S
MÅLESTOKK:
1:200


5.15/20
27.08.2012
T093
STUE/KJ.
S093
03-H0501
BAD
SOV
SOV
SOV
BOD
T096
STUE/KJ.
S096
03-H0504
BAD
SOV
SOV
HEIS
T095
STUE/KJ.
S095
03-H0503
BOD
SOV
STUE/KJ.
S094
03-H0502
BOD
BAD
SOV
T094
SOV
BOD
SOV
BAD
STUE/KJ.
S100
04-H0504
T100
BAD
SOV
T099
STUE/KJ.
S099
04-H0503
HEIS
BOD
SOV
BOD
BAD
SOV
BAD
SOV
T098
STUE/KJ.
S098
04-H0502
SOV
SOV
STUE/KJ.
S097
04-H0501
T097
Bygning 1
Bygning 2
VEDLEGG 15 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT:
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Seksjonering 5. etasje, bygning 2
TOTALENTREPRENØR:
PEAB
TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 112 AS
RÅDGIVER:
Blokk Arkitekter
Blokk Arkitekter AS
Schønings gate 7
0356 Oslo
TEGNINGSNUMMER:
A-02-B2-5-S
MÅLESTOKK:
1:200


5.16/20
27.08.2012
T101
T102
T103
T104
T105
T106
T107
T108
STUE/KJ.
S101
03-H0601
STUE/KJ.
S102
03-H0602
STUE/KJ.
S103
03-H0603
STUE/KJ.
S104
03-H0604
STUE/KJ.
S105
04-H0601
STUE/KJ.
S106
04-H0602
STUE/KJ.
S107
04-H0603
STUE/KJ.
S108
04-H0604
BAD
SOV
BOD
HEIS
Bygning 1
Bygning 2
VEDLEGG 16 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT:
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Seksjonering 6. etasje, bygning 2
TOTALENTREPRENØR:
PEAB
TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 112 AS
RÅDGIVER:
Blokk Arkitekter
Blokk Arkitekter AS
Schønings gate 7
0356 Oslo
TEGNINGSNUMMER:
A-02-B2-6-S
MÅLESTOKK:
1:200

S.17/20

27.08.2012



VEDLEGG 17 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT: **FERNANDAS HAGE** ADRESSE: FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo Gnr. 77, Bnr. 112	TOTALENTREPRENØR: PEAB	RÅDGIVER: Blokk Arkitekter Blokk Arkitekter AS Schønings gate 7 0356 Oslo
TEGNING GJELDER: Seksjonering 7. etasje, bygning 2	TILTAKSHAVER: **SANDAKERVEIEN 112 AS**	TEGNINGSNUMMER: A-02-B2-7-S MÅLESTOKK: **1:200**

5.18/20

27.08.2012

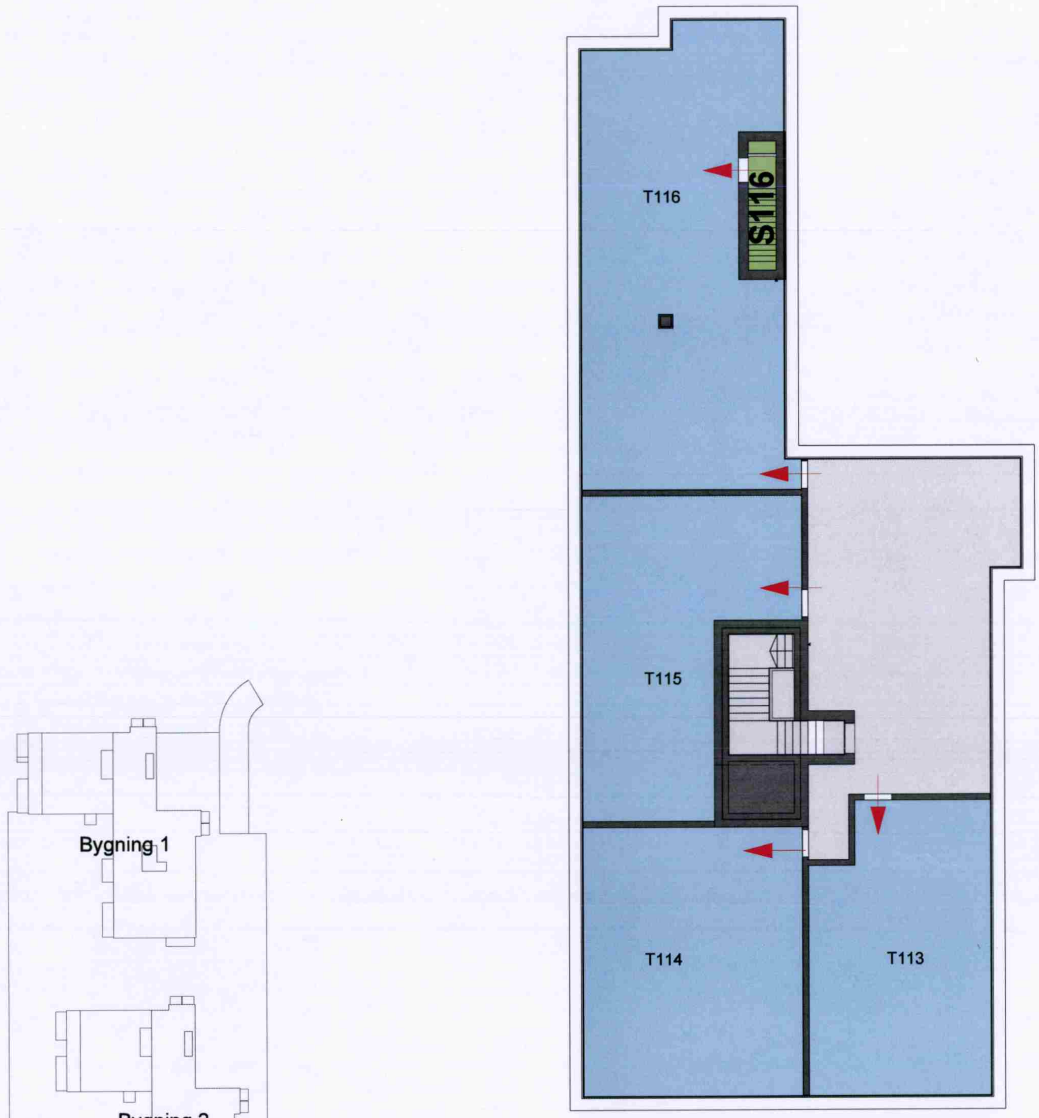


VEDLEGG 18 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT: **FERNANDAS HAGE** ADRESSE: FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo Gnr. 77, Bnr. 112	TOTALENTREPRENØR: PEAB	RÅDGIVER: Blokk Arkitekter Blokk Arkitekter AS Schønings gate 7 0356 Oslo
TEGNING GJELDER: Seksjonering 8. etasje, bygning 2	TILTAKSHAVER: **SANDAKERVEIEN 112 AS**	TEGNINGSNUMMER: A-02-B2-8-S MÅLESTOKK: **1:200**

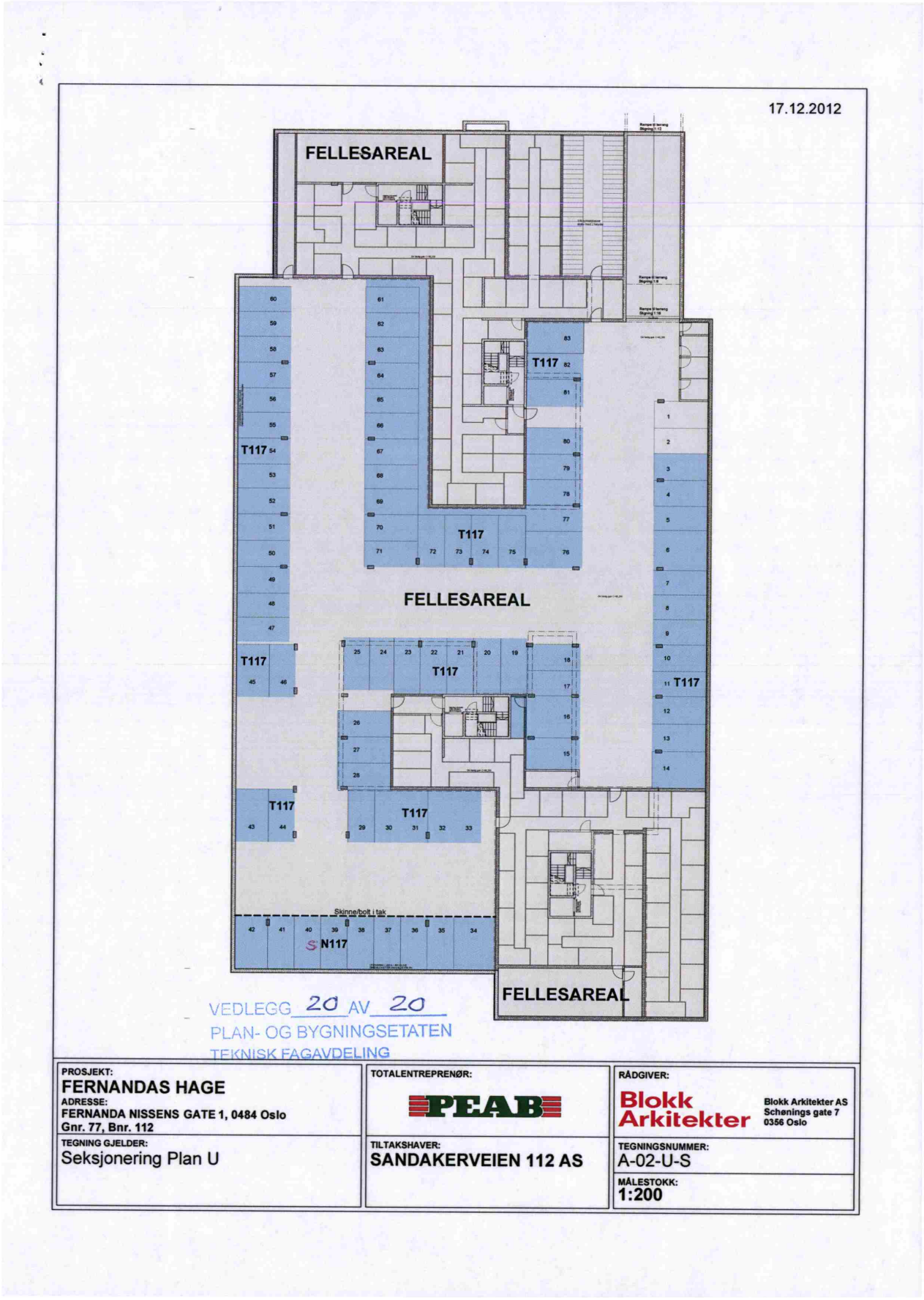
5/7/20

10.09.2012



VEDLEGG 19 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT: **FERNANDAS HAGE** ADRESSE: FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo Gnr. 77, Bnr. 112	TOTALENTREPRENØR: PEAB	RÅDGIVER: Blokk Arkitekter Blokk Arkitekter AS Schønings gate 7 0356 Oslo
TEGNING GJELDER: Seksjonering takplan, bygning 2	TILTAKSHAVER: **SANDAKERVEIEN 112 AS**	TEGNINGSNUMMER: A-02-B2-9-S MÅLESTOKK: **1:200**

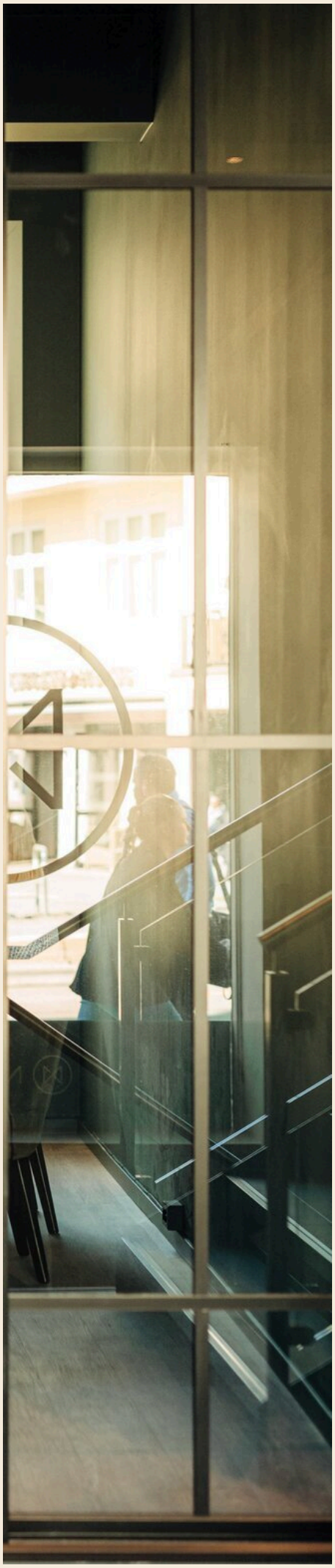

17.12.2012
FELLESAREAL
T117
FELLESAREAL
T117
FELLESAREAL
Skinne/bolt i tak
N117
FELLESAREAL
VEDLEGG 20 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PROSJEKT:
FERNANDAS HAGE
ADRESSE:
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 112
TEGNING GJELDER:
Seksjonering Plan U
TOTALENTREPRENØR:
PEAB
TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 112 AS
RÅDGIVER:
Blokk Arkitekter
Blokk Arkitekter AS
Schønings gate 7
0356 Oslo
TEGNINGSNUMMER:
A-02-U-S
MÅLESTOKK:
1:200

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: 20-0087/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fernanda Nissens gate 1C 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 112, snr 95 (ideell andel 1/1) / Gnr 77, bnr 112, snr 117 (ideell andel 1/81) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



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

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