

Fernanda Nissens gate 10A



Velkommen til

Fernanda Nissens gate 10A



Salgsoppgaven produsert 16. mars 2025

NYDALEN

Svært attraktiv 2-roms m/solrik vestvendt balkong på 15 m² - Høyt og fritt rett ved Akerselva - Heis - "Alt" inkl. i fk

Prisantydning	5 800 000,-
Fellesgjeld	7 453,-
Omkostninger	146 520,-
Totalpris	5 953 973,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 024,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2014

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







Kort fortalt

- Velkommen til Fernanda Nissens gate 10A!

- Denne innbydende 2-romsleiligheten har en urban beliggenhet i Nydalen med enkel tilgang til byens fasiliteter. Her bor du med gangavstand til treningssenter, matvarebutikker, restauranter og kollektivtransport. I tillegg gir leiligheten et perfekt utgangspunkt for å utforske de flotte rekreasjonsområdene i nærheten.

- Fremtredende kvaliteter:
- Stilren 2-roms i 6. etasje med svært god planløsning
- Herlig vestvendt balkong på 15 m^2 m/gode solforhold
- Bygg fra 2014 med nybyggskvaliteter
- "Alt" inkl. i felleskostnadene
- Balansert ventilasjon
- Innvendig bod/walk-in-garderobe
- TG1 på alle punkter
- Heisadkomst til alle plan
- Tilhørende sportsbod på ca. 5 m^2
- Svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet
- Nærhet til turområder
- Nærhet til BI

Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	52 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

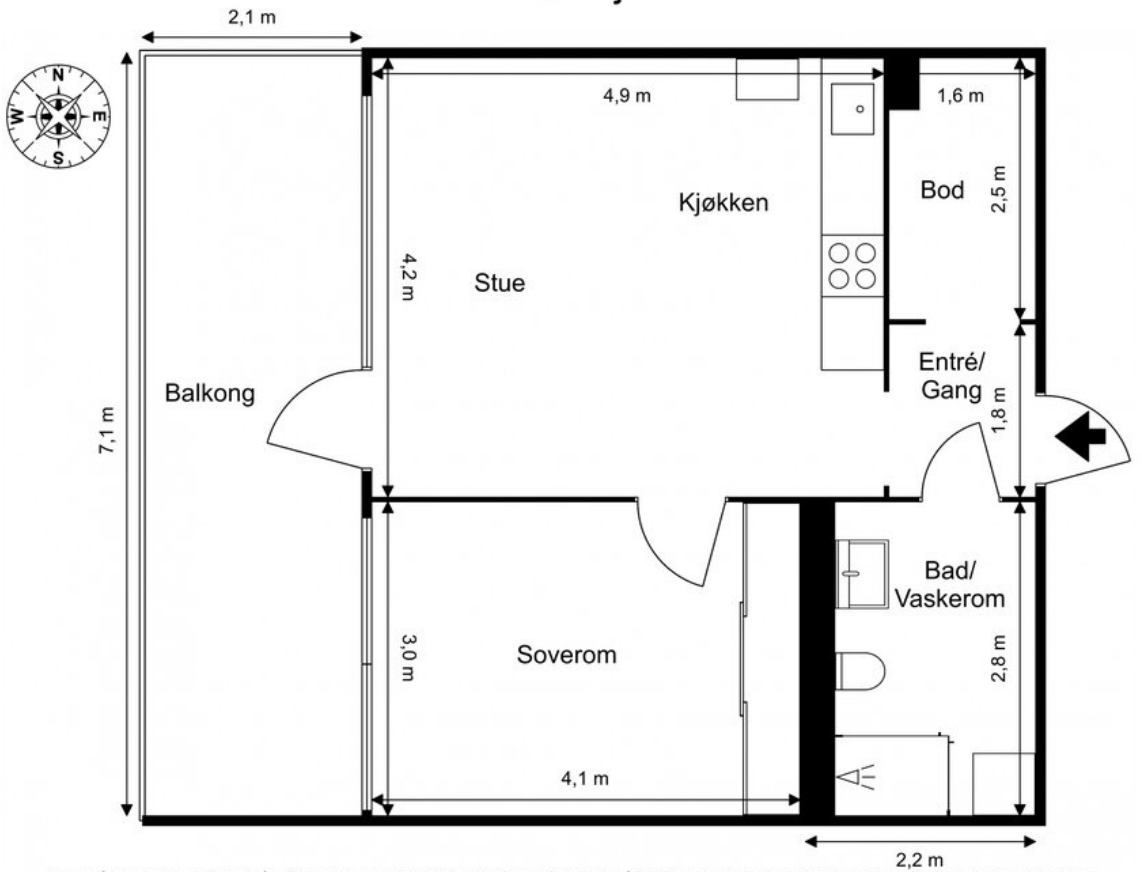
6. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré/gang, soverom og baderom, stue og kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong.

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

BOLIGTAKSTMANNEN

Fernanda Nissens gate 10A, 0484 Oslo

6. Etasje



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


































SIEMENS
















Miele

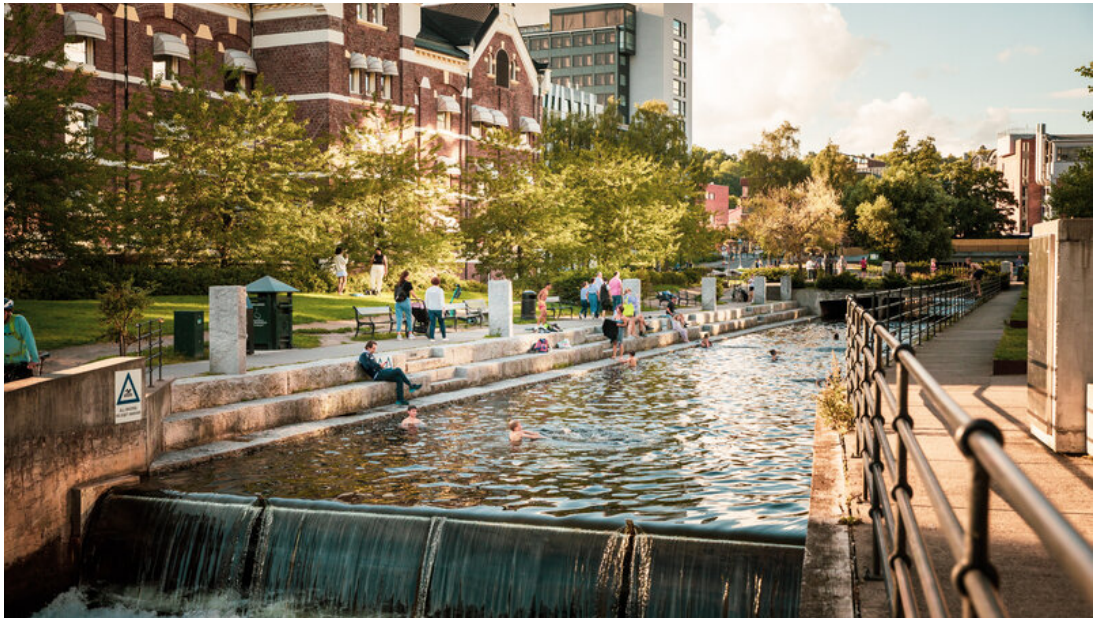



Chloé
PRADA


Chloé
PRADA










Nydalen

Informasjon

Fernanda Nissens gate 10A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0084/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 10A, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 147, snr 48 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sebastian Olsson

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)
7 453,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 807 453,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
145 170,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 520,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 220,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 953 973,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 966 673,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:

BRA-i: 47 kvm. Entré/gang, soverom og baderom, stue og kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong.

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

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

Innhold

Bygget er tegnet av de prisbelønte Lund og Slaatto Arkitekter og har et unikt, særpreget design som kombinerer moderne arkitektur med funksjonelle løsninger. Gjennomtenkte detaljer og kvalitetsmaterialer gir bygget et eksklusivt uttrykk, samtidig som det harmonerer med omgivelsene.

Leilighet beliggende i byggets 6. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten inneholder: Entre/gang, stue, kjøkken, soverom, bod/walk-in-garderobe, og bad/vaskerom.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Fra entréen får du direkte adkomst til en romslig, praktisk walk-in-garderobe med åpen garderobeløsning. Her har du god plass til både klær, sko og tilbehør, og garderoben gir et organisert og ryddig inntrykk samtidig som du har enkel tilgang til alt du trenger.

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

Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt overbygd balkong på 15 m^2 med gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill. Utelys og dobbel stikkontakt er installert

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne HTH-kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har hvite, glatte fronter og en slitesterk laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps, svingbart blandebatteri. Innredningen inkluderer både over- og underskap, med praktisk belysning under overskapene. Av integrerte hvitevarer finner du induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. I 2018 ble det montert en ny seksjon med skuffer og benkeplate, som gir ekstra oppbevarings- og arbeidsplass.

SOVEROM:
Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige

møbler. De moderne fargevalgene på veggene, kombinert med store vindusflater, slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. I tillegg har rommet en plassbygd skyvedørsgarderobe fra 2020, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og stilren innredning.

BADEROM:
Delikat flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Badet har en stilren servant, veggskap med to speildører og et vegghengt klosett med innebygd sisterne. Dusjsonen er avskjermet med en fastmontert skillevegg og en innfelt dusjdør i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin, og dusjens blandebatteri ble oppgradert i 2023.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en sportsbod i kjelleren på ca. 5 kvm, merket "T48". Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull.
Vinduer: Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av aluminium og tre.
Innerdører: Innvendige dører med slette malte dørblader.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré/gang.
Oppvarming: Leiligheten oppvarmes med radiatorer og elektrisk gulvvarme på baderommet.

Standard

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

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass, men det er jevnlig parkeringsplasser til leie i sameiet.

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

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2018: Ny seksjon med skuffer og benkeplate på kjøkkenet.
2020: Plassbygd skyvedørsgarderobe på soverom.
2023: Byttet blandingsbatteri i dusjen.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av noen fliser og fug grunnet noen små sprekker. Utbedret av utbygger på garanti i 2021.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
Ufaglært/egeninnsats. Installasjon av spotlights i stue, walkin closet og soverom. Lagt til stikkontakt til garderobebelysning. Bytt spotlights bad. Temporært fjernet bryter bak TV.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Bytt blandebatteri dusj i 2023.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ny seksjon med skuffer og benkeplate på kjøkkenet i 2018. Plassbygd skyvedørsgarderobe på soverom i 2020.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Noen små sprekker i fuger. Utbedret av utbygger på garanti i 2021.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke annet enn vanlig takst/tilstandsrapport i salgsoppgave 2018

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Takst/tilstandsrapport i salgsoppgave 2018

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

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

Leilighet beliggende i byggets 6. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med utspring i aluminium og glass. Bygget har underjordisk garasjeanlegg og heis opp til alle etasjer. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre og aluminium med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Det er TG1 på alle punkter i tilstandsrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU:

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Fjernvarme blir levert fra Hafslund Fjernvarme. Det er individuelle målere på varmt tappevann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bildehyller og speil i soverom
- TV
- Veggfeste for TV
- TV-benk
- Rammer/bilder
- Lamper over spisebord
- Svart String-hylle over kjøkkenbenk
- Gardiner
- Vaskemaskin
- Filtkurver og pappesker i garderobe
- Kleshenger i garderobe

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Boligen varmes opp via radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

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

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 024,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 3 024,00,-

Herav:

Akonto varme 450,-

Leie av vannmåler (Techem) 47,-

Felleskostnader 2 108,-

TV/internett 419,-

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres via smeiets felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 388 717,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 554 868,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Fernanda Nissens Gate 10 Sameie , orgnr. 913632753

Om sameiet

Sameiet består av 70 seksjoner.

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

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet er veldrevet og har de siste årene gjennomført betydelige besparelser, noe som har styrket økonomien og snudd trenden fra underskudd i 2023 til overskudd i 2024-budsjettet. Styret har jobbet aktivt for en sunn økonomisk utvikling, og det er ikke gitt beskjed om noe økning.

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 7 453,- pr.

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 16364957436
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,75%
Restsaldo 909 922,61
Innfrielsesdato: 09.12.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Restsaldo andel: 7 453,88
Kapitalkostnader: 200,23

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 8 011,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viste et underskudd på kr. 56.687,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 149 380,-.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på balkongen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

- Hunder må føres i bånd på fellesarealet så vel som inne som ute
- Ekskrementer skal umiddelbart fjernes av dyreeier
- Dyreeier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr
- Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby hold av dette dyret såfremt det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93656071

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 462 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Lillo Gård ligger like i nærheten av boligen. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, Lille O, Kompis, Lille Saigon 1,

Lillo Lounge, blomsterforretning, apotek, kafé m.m. Se vedlagt link for mer informasjon: https://lillogard.no/torget/

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

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

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

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon

Lillo gård. 3 min gange. (Linje 30, 58)
Nydalen T. 8 min gange. (Linje 4 og 5)
Grefsenveien Trikk. 8 min gange (Linje 11, 12, 18)
Storo T. 9 min gange (Linje 4, 5)
I tillegg er det flere busser i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 28.05.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i

samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-4485, vedtatt 11.11.09. 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:
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.

Nycoveien 1 og 1 B - Detaljregulering tilbygg til næringsbygg - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202209898 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.06.2022

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

Saksnummer: 201914124
Saken gjelder: Nydalsveien 15 - Bestilling av oppstartsmøte - Utvikling av eiendommer og grøntområder
Utvikling av eiendommen til bolig og utvidelse av grøntområde/park langs Akerselva. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse bevares, mens hall i Nydalsveien 17 rives.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/147/48:
15.05.1951 - Dokumentnr: 5388 - Bestemmelse om kloakkledning
Registrert med feil dokumentnummer ved konvertering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

17.10.1967 - Dokumentnr: 14161 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra gnr 77 bnr 215.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

15.09.2009 - Dokumentnr: 682014 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om allmenn ferdselsrett, skal også hefte på senere utskilte parseller
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

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

19.11.2010 - Dokumentnr: 909883 - Best. om vann/kloakkledn.

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

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

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

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

11.03.2025 - Dokumentnr: 280167 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.03.2014 - Dokumentnr: 194231 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/5614

26.05.2014 - Dokumentnr: 420694 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:74

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:132

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:145
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:146
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:147
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:148
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:149
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:160
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:161
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:162
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:164
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:165
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:166
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:167
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:168
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:169
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:170
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:171
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:172
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:173
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:174
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:175
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:176
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:178
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:181
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:182
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:184
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:185
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416 Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:419
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:119

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:145
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:146
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:147
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:148
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:149
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:160
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:161
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:162
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:164
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:165
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:166
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:167
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:168
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:169
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:170
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:171
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:172
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:173
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:174
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:175
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:176
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:177

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:178
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:181
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:182
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:184
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:185
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:187
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:188
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:189
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:190
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:191
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:192
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:193
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:194
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:195
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:196
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:197
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:198
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:199
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:200
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:201
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:202
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:203
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:204
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:205
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:206
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:207
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:208
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:209
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:210
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:211
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:212
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:213
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:214
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:215
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:216
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:217
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:218
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:219
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:220
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:221
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:222
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:223
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:224
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:225
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:226
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:227
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:228
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:229
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:230
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:231
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:232
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:233
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:234
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:235

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:237
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:238
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:239
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:240
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:242
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:243
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:244
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:245
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:247
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:248
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:249
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:250
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:251
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:252
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:253
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:254
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:255
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:256
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:257
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:258
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:259
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:260
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:261
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:262
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420 Snr:263
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:421
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:423
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:424
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:426
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 52 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisning) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 820,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 138 110,- 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 16. mars 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Fernanda Nissens gate 10A

Fernanda Nissens gate 10A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 546 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	13 min 1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min 2.6 km

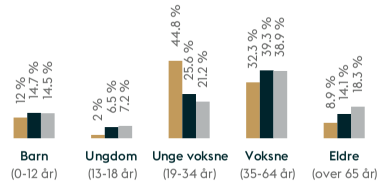
Offentlig transport

Lillo gård	Linje 30, 58	4 min 0.3 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Storo	Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

Barnehager

Lillo Gård barnehage (0-5 år)	58 barn	2 min 0.2 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	4 min 0.3 km
Lillohøyden FUS barnehage (1-5...	65 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	11 min
Bjølsen skole	14 min
Fresh Fitness Storo	4 min
SATS Nydalen	5 min

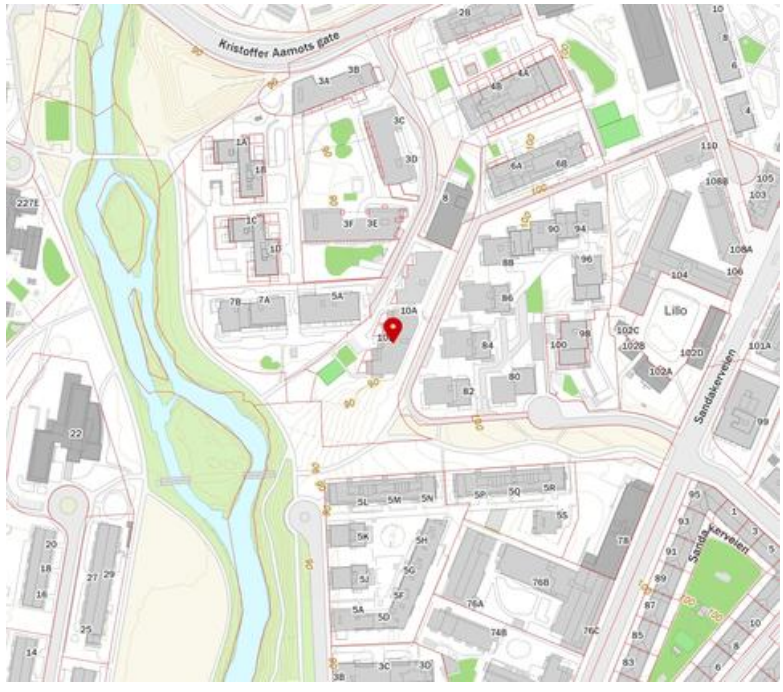
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Fernanda Nissens gate 10 A
0484 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2014
BRA: 52 m^2
BRA-i: 47 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	1

Supertakst
GNR: 77 BNR: 147 SNR: 48
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Fernanda Nissens gate 10 A
0484 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28527

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Fjernvarme blir levert fra Hafslund Fjernvarme. Det er individuelle målere på varmt tappevann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.3.2025	**12.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Sebastian André Olsson** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis** Telefon: **+4794246240**

Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS** Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Medlem av NITO

BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fernanda Nissens gate 10 A, 0484 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	77	Bruksnr:	147	Festenr:	
Seksjonsnr:	48	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0501		

Byggeår: **2014**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet beliggende i byggets 6. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med utspring i aluminium og glass. Bygget har underjordisk garasjeanlegg og heis opp til alle etasjer. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre og aluminium med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Ny seksjon med skuffer og benkeplate på kjøkkenet.	Nei
2020	Plassbygd skyvedørsgarderobe på soverom.	Ja
2023	Byttet blandingsbatteri i dusjen.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	52	47	5	0	15
Totalt m²	**52**	**47**	**5**	**0**	**15**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	47	43	4	Entre/gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.	Bod/walk-in closet.
Totalt m²	**47**	**43**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med "T48", på ca. 5 m2. Vestvendt overbygd balkong på ca. 15 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Mulighet for leie eller kjøp av garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 6.200, el-biler (helelektriske) kr 2.090, el-motorsykkel/el-moped kr 1.045 og motorsykkel/moped kr 3.100. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i stålglattet betong. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i stål med klart sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er balansert ventilasjon i boligen med felles ventilasjonsaggregat. Mekanisk avtrekk over stekesone.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

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

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

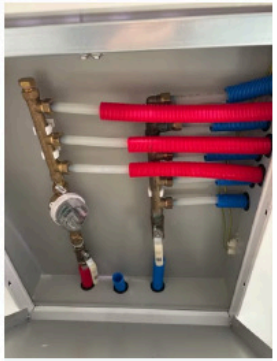
6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap med stoppekran og vannmåler, plassert i himling til bad/vaskerom.

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over takplater på badet. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

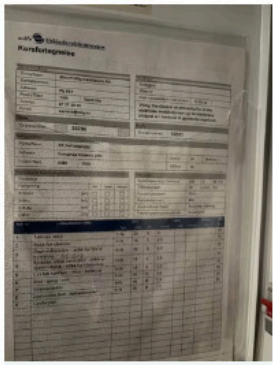
6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

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. Tilstandsgraden 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.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Fjernvarme blir levert fra Hafslund Fjernvarme. Boligene oppvarmes med radiatorer. Det er individuelle målere på radiatorvarme og på varmt tappevann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Fjernvarme blir levert fra Hafslund Fjernvarme. Det er individuelle målere på varmt tappevann.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat plassert i tekniske rom i kjelleren. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmåling i overflater til våtrom mot våtsone, viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin. Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant, veggskap 2 med speildører, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med en fast montert skillevegg og en innfelt dusjdør i herdet glass. Oppleggvaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

6. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olsson, Sebastian André	9578-5993-4-4310850	2025-03-14 16:52:07

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
14. mar. 2025

Oppdragsnummer
20-0084/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 10A, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Sebastian Olsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. november 2018

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: 93656071
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av noen fliser og fug grunnet noen små sprekker. Utbedret av utbygger på garanti i 2021.

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?
Nei

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ufaglært/egeninnsats. Installasjon av spotlights i stue, walk-in closet og soverom. Lagt til stikkontakt til garderobebelysning. Bytt spotlights bad. Temporært fjernet bryter bak TV.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

Arbeid som er utført: Bytt blandebatteri dusj i 2023

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

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

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

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

Arbeid som er utført: Ny seksjon med skuffer og benkeplate på kjøkkenet i 2018. Plassbygd skyvedørsgarderobe på soverom i 2020.

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?
Ja

Beskriv: Noen små sprekker i fuger. Utbedret av utbygger på garanti i 2021.

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn vanlig takst/tilstandsrapport i salgsoppgave 2018

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst/tilstandsrapport i salgsoppgave 2018

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 endringer 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: 20-0084/25

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

Deres ref.: 20-0084/25 . Vår ref.: 0903-1-48 Dato: 13.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fernanda Nissens Gate 10 Sameie
Organisasjonsnr:	913632753
Seksjonseier:	Olsson, Sebastian André
Medeier:	
Leilighetsnummer:	48
Adresse:	Fernanda Nissens Gate 10 A, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	48
Gnr.	77
Bnr.	147

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 93656071.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16364957436
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,75%
Restsaldo	909 922,61
Innfrielsesdato:	09.12.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 024,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varme	450,00	
Garasje	0,00	
Leie av vannmåler (Techem)	47,00	
Felleskostnader	2 108,00	
TV/internett	419,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	57,-
Fradragsberettigede kostnader:	605,-
Annen formue:	8 011,-
Gjeld:	7 510,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16364957436
Restsaldo:	7 453,88
Kapitalkostnader:	200,23

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 453,88,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Christian Haugland, e-post: fn10@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: fn10@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 903
Fernanda Nissens Gate 10 Samei

Velkommen til årsmøte i Fernanda Nissens Gate 10 Samei

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:
23. april 2024 kl. 18:00, Fernada Nissens Skole.

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. Forslag om endring av husordensreglene § 4 Søppel
8. Valg av valgkomite
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Fernanda Nissens Gate 10 Samei

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Nina Christin Karlsen fra OBOS leder møte.

Forslag til vedtak

Nina Christin Karlsen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Nina Christin B. Karlsen fra OBOS fører protokollen og at det velges protokollvitner blant de frammøtte eierne.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Nina Christin B. Karlsen fra OBOS foreslått. Protokollvitner ble valgt blant de frammøtte eierne

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. 0903 Årsrapport og årsregnskap.pdf
2. 2024.04.13 Hovedplan Drift og Vedliekhold FN10 A og B.xlsx - Sheet1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-.

Styreleder kompenseres etter egen avtale.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-

Sak 7

Forslag om endring av husordensreglene § 4 Søppel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre husordensreglene § 4 som idag står som følger:

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

- Papiravfall/papp skal kuttes opp og kastes i søppelbrønn for papir/pappv
- Våtorganisk-, plast- og restavfall skal kastes i samme avfallsbrønn
- Renholdsarbeidere tar kun med seg avfall som er lagt i disse. Søppel skal ikke plasseres utenfor søppelbrønnene!
- Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeidere ikke skal ta med seg, må enhver seksjonseier/beboer/leietaker selv besørge for bortkjøring av søppel.

Styrets innstilling
Styret foreslår å legge til et punkt under § 4:

- *Fett fra matlaging o.l skal kastes som avfall. Det er ikke tillatt å kaste slikt avfall i avløp (wc og vask).*

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 8

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Mari Ann Vassgård
  Gjenvalg

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

- Bente Engelstad
  Gjenvalg

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christian Haugland

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

- Carl Wagle

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

- Erik Gulbrandsen
  Gjenvalg

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

- Marianne Rudolph-Lund
  Gjenvalg

Vedlegg

1. Innstilling Styre FNgt10_Valgkomiteen 2024 (1).pdf
2. Bakgrunn for innstilling FNgt10_2024 (2).pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Raymond Strand Waage-Abrahamsen	Gyldenløves Gate 20 A
Styremedlem	Erik Gulbrandsen	Fernanda Nissens Gate 10 B
Styremedlem	Magnus Pjaaka Torp	Fernanda Nissens Gate 10 A
Varamedlem	Marianne Rudolph-Lund	Morgedalsvegen 4

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Fernanda Nissens Gate 10 Sameie

Sameiet består av 70 seksjoner.
Fernanda Nissens Gate 10 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 913632753, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 77/147

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

Fernanda Nissens Gate 10 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO.

0903 Fernanda Nissens gate 10 C Sameie
Organisasjonsnummer: 913 632 753
Årsrapport og årsregnskap for 2023

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 6606565. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Fernanda Nissens Gate 10 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fernanda Nissens Gate 10 Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Penneo Dokumentnøkkel: YW2NZ-4OHJ2-EGXMO-S2UQ6-Y237F-GLTQW

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

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

BDO AS

Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YW2NZ-4OHJ2-EGXMO-S2UQ6-Y237F-GLTQW

Vedlegg 03 Årsrapport og årsregnskap.pdf
BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.
side 2 av 2

Årsregnskap 2023

for

Fernanda Nissens gate 10 Sameie

Orgnr: 913 632 753

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**198 592**	**828 276**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-56 687	-597 891
Avdrag lån	26 303	31 792
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-82 989**	**-629 683**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	**115 603**	**198 593**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	420 649	224 672
Kortsiktig gjeld	305 046	26 080
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	**115 603**	**198 592**

Resultatregnskap 2023

Dokumentet er signert digitalt av:
- Abrahamsen, Raymond Strand (15.10.1969), 16.02.2024
- Gulbrandsen, Erik (09.09.1948), 01.03.2024
- Torp, Magnus Pjaaka (11.05.1994), 10.03.2024

Forseglet av
Posten Norge

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 510 556	2 116 944	2 510 565	3 087 984
Annen driftsrelatert inntekt	2	1 002 140	680 760	491 160	542 800
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 512 696**	**2 797 704**	**3 001 725**	**3 630 784**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	24 556	23 146	26 085	24 600
Styrehonorar/Lønn	4	174 156	164 155	185 000	174 200
Forsikring		259 581	239 552	251 528	285 500
Forretningsførsel		112 885	107 000	112 889	109 000
Revisjon		9 013	0	7 500	9 100
Kommunale avgifter		795 014	670 969	767 869	927 000
Energi/fyring	5	399 194	481 436	510 000	425 000
Kabel-TV/internett		378 307	341 038	352 236	403 600
Vedlikehold	6	671 460	553 968	246 833	475 000
Vaktmestertjenester		152 981	126 173	0	168 800
Renhold	7	164 236	121 305	0	186 400
Andre driftskostnader	8	359 974	522 831	411 798	227 604
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 501 356**	**3 351 571**	**2 871 738**	**3 415 804**
DRIFTSRESULTAT		**11 340**	**-553 867**	**129 987**	**214 980**
Finansinntekter		90	48	0	0
Finanskostnader		68 116	44 072	58 000	65 600
RESULTAT FINANSPOSTER		**68 027**	**44 024**	**58 000**	**65 600**
Resultat		**-56 687**	**-597 891**	**71 987**	**149 380**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-56 687	-597 891		
SUM DISPONERING		**-56 687**	**-597 891**		

Dokumentet er signert digitalt av:
- Abrahamsen, Raymond Strand (15.10.1969), 16.02.2024
- Gulbrandsen, Erik (09.09.1948), 01.03.2024
- Torp, Magnus Pjaaka (11.05.1994), 10.03.2024

Forseglet av
Posten Norge

Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-5 592	18 245
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	183 788	124 054
Bankinnskudd		242 452	82 373
SUM OMLØPSMIDLER		**420 649**	**224 672**
SUM EIENDELER		**420 649**	**224 672**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	-826 302	-769 615
SUM EGENKAPITAL		**-826 302**	**-769 615**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**11**	941 905	968 208
SUM LANGSIKTIG GJELD		**941 905**	**968 208**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		323 926	107 638
Skyldige offentlige avgifter	**12**	3 973	41 899
Brenselsregnskap	**13**	-27 304	-227 312
Påløpt rente		4 451	3 508
Annen påløpt kostnad		0	100 346
SUM KORTSIKTIG GJELD		**305 046**	**26 080**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**420 649**	**224 672**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Abrahamsen, Raymond Strand (15.10.1969), 16.02.2024
- Gulbrandsen, Erik (09.09.1948), 01.03.2024
- Torp, Magnus Pjaaka (11.05.1994), 10.03.2024

Forseglet av
Posten Norge

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

	2023
Kabel-TV/Internett	351 960
Garasjer	138 000
Lokale-/lagerleie	1 200
Ekstra kapitalinnkreving	418 426
Refusjoner	44 084
Nøkler/portåpnere	2 000
Tilskudd	46 400
Annen inntekt	70
Sum annen driftsinntekt	**1 002 140**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 24 556.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Abrahamsen, Raymond Strand (15.10.1969), 16.02.2024
- Gulbrandsen, Erik (09.09.1948), 01.03.2024
- Torp, Magnus Pjaaka (11.05.1994), 10.03.2024

Forseglet av
Posten Norge

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 174 156.

NOTE 5 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	171 388
Fjernvarme	227 805
Sum energi/fyring	**399 194**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	65 825
Vedlikehold VVS	447 366
Vedlikehold elektro	26 573
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	20 109
Drift/vedlikehold heis	81 751
Vedlikehold brannsikring	29 836
Sum vedlikehold	**671 460**

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	16 800
Renhold	147 436
Sum renhold	**164 236**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	1 719
Containerleie	3 750
Snøbrøyting/gressklipping	86 396
Lyspærer og sikringer	8 443
Nøkler og låser	129 196
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	905
Dører og porter	28 715
Juridisk bistand	19 000
Annen fremmed tjeneste	5 184
Parkeringsplasser	21 000
Kontingenter	300
Servicekostnad	22 111
Generalforsamling/årsmøte	6 178
Øredifferanser	-7
Bank og kortgebyrer	3 867
System - og transaksjonskostnader	11 396
Omkostninger inkasso	1 680
Annen kostnad	140
Sum andre driftskostnader	**359 974**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-769 615
Overført til/fra egenkapital	-56 687
Opptjent egenkapital 31.12	**-826 302**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Abrahamsen, Raymond Strand (15.10.1969), 16.02.2024
- Gulbrandsen, Erik (09.09.1948), 01.03.2024
- Torp, Magnus Pjaaka (11.05.1994), 10.03.2024

Forseglet av
Posten Norge

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	85457
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	63821
Andre forskuddsbetalte kostnader	34510
Sum forskuddsbetalte kostnader	**183 788**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.49.57436
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2021
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2041
Rentesats (nominell)	7,75%
Opprinnelig lånebeløp	**1 000 000**
Lånesaldo 01.01	968 208
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	26 303
Lånesaldo 31.12	**941 905**

NOTE 12 - OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	1 998
Skylidig arbeidsgiveravgift	1 975
Sum offentlige avgifter	**3 973**

NOTE 13 - BRENSELREGNSKAP

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk ihht måleravlesning. Sum brenselskostnader avregnes mot forskuddsbetalt brensel.

Kostnader på brenselsanlegget 2023	696 928
Forskuddsbetalt fra eier	669 624
Sum skyldig for fordeling	**-27 304**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Abrahamsen, Raymond Strand (15.10.1969), 16.02.2024
- Gulbrandsen, Erik (09.09.1948), 01.03.2024
- Torp, Magnus Pjaaka (11.05.1994), 10.03.2024

Forseglet av
Posten Norge

Styrets arbeid

Styremøter gjennom siste styreperiode:

Det sittende styret hadde sitt konstituerende møte 12. juni 2023. Det ble avholdt 8 styremøter i 2023.

I tillegg til oppstartsmøtet med OBOS, har det blitt avholdt 4 styremøter i 2024.

1. HMS-B (Helse, Miljø, Sikkerhet og Beredskap)

1.1.Innledning

Det har vært 3 alvorlige skader/nesten ulykker siden FN10 Årsmøte i 2022, omtales nedenfor.

Styre innfører nå regelmessig, systematisk rapportering, korrektive tiltak og tilbakemelding på HMS-B aktiviteter og hendelser relatert til Sameiets fellesområder. Dette er i samsvar med de retningslinjer som Sameiets regnskapsfører OBOS anbefaler. Ref. OBOS tidsskrift: «Bolig & Miljø» Utgave Nr. 6 Nov.2023: «HMS i borettslag og sameier. Hva er styrets ansvar?».

1.2.Helse

Skadedyr bekjempelse: Det ble satt opp 3 feller i julen 2023 for mus og rotter på bakkeplan rundt våre blokker A og B. Plassering: 1) Inngangen til sykkel boden/garasjen, 2) Trappene mellom Blokk A og B og 3) På nord/øst svalgang siden. De er sikret for at uvedkommende ikke skal komme i berøring med dem.

1.3.Miljø

Gråvann, definert som: Avløpsvann fra vask/servant på kjøkken og bad. Det har vært 2 hendelser av tilbakeslag/oppkomme av gråvann i en leilighet i Blokk B. Dette er en særs dårlig opplevelse for de involverte, men også et miljøproblem for våre kommunale myndigheter Styre oppfordrer alle sameiere og være varsomme med utslag av oljer, fett, frityrolje, hygieniske artikler og andre, faste ting i vaskene og toalettet.

Hunde/katte poser: Dette er dessverre en gjenganger, men fremdeles en berettiget påminnelse.

Søppel tømming: Nedgravde 2 containere ved nedkjøringen til garasjen vår: Dessverre er det enkeltpersoner som setter igjen søppel utenfor nedfalls lukene. Dette er primært relatert til pappemballasje og tomflasker. Det vil bli satt opp et ordens skilt for de som trenger opplæring: «Det skal ikke settes igjen noen form for søppel og avfall utenfor denne avfallsstasjonen».

1.4.Sikkerhet

Utvendig fasade på svalgang siden av Blokk B: En innside-list for feste av fasadeplatene løsnet en gang i første kvartal 2023 og ble reparert og fastmontert i sep. 2023.

Brennbart materiale oppbevaring: Det har i perioder vært oppbevart brennbart materiale over tid i garasje området. Det gjelder også bildekk. Dette er ikke tillatt.

Innbrudd i garasje og sameiets redskapsbod: Ikke store skader eller tap av gjenstander, men en ubehagelig følelse. Styre sjekker ut plassering av kamera plasseringer.

Kollisjon med Sandkassen: En firma-varevogn på besøk okt. 2022 i enden av vår enveiskjørte Fernanda Nissens gate, ble parkert og forlatt i veien uten brekket på. Bilen startet så sin egen ferd mot lekeplassen til FN10 A&B, raste gjennom hekken og ødela sandkassen. Sandkassen var ferdig reparert i sep. 2023. En meget alvorlig sak!

Bil kollisjon i Fernanda Nissens gate: Det var varelevering med en «Bring» bil i august 2023 med lasterampen ute. Varebilen stod og sperret kjørebanen i FN gaten. Dette medførte kødannelse og sjåføren ble anmodet om å flytte bilen til side for å slippe fram trafikken. Med en krapp rygge manøver og derpå følgende venstresving, skrapte den nedfelte lasterampen opp hele venstre siden på en personbil. En meget alvorlig sak!

1.5.Beredskap

Evakuering og Mønstrings plass ved brann: Området ved den lille fotballbanen ved lekeplassen.

2. Opplysninger om Styrets arbeid i 2023.

2.1.Drifting av Sameiet.

2.1.1. Innledning

Det er nå 10 år siden FN10 A og B ble overlevert av Byggherren til Sameierne. Fellesområdene og bygningsmassen vil ikke bare kreve kontinuerlig vedlikehold av slitasje og elde, men også reparasjoner og utbedring av skjulte feil og mangler.

2.1.2. Administrative oppgaver

Forretningsfører OBOS: Sameiet er tilbake med OBOS som Regnskapsfører fom. 01.01.2024 og er godt i gang med å implementere Vibbo og de rutinene som skal til for drifte vårt Sameie på en tilfredsstillende måte. Styre anbefaler ALLE beboere om å sette seg godt inn i bruken av Vibbo. Dette vil således forbedre og rasjonalisere kommunikasjonen mellom Styre og den enkelte sameier.

2.1.3. Veilag for Fernanda Nissens Gate

Innledning: Det ble forsøkt etablert et fungerende Veilag for Fernanda Nissens gate i 2020 mellom 8 tilknyttede Sameie lag:

- Fernanda Nissens gate 1 Fernanda Hage Sameie
- Fernanda Nissens gate 2 Lillohøyden 2 Sameie
- Fernanda Nissens gate 4 Lillohøyden 4 Sameie
- Fernanda Nissens gate 6 Lillohøyden 6 Sameie
- Fernanda Nissens gate 3 Sameiet Lillo Nydalen
- Fernanda Nissens gate 5-7 Sameiet Elvelunden
- Fernanda Nissens gate 8 Fernanda Fus Barnehage AS
- Fernanda Nissens gate 10 A&B Fernanda Nissens gate 10

Rekonstituering av Veilaget: Det viste seg imidlertid at det var en utfordrende oppgave å få organisert en samarbeidsform i 2020. Det endte derfor opp med en:

- Jordskifteavgjørelse i Akershus og Jordskifterett 23.03 2021
  «Bruksordning og stifting av veilag» (vil bli lagt ut på Vibbo)

FN10 Styre forventer å få med 1 av 3 styremedlemmer i Veilaget.

2.1.4. Gjesteparkering utvendig

De eksisterende rutinene for allokering av gjesteparing fungerer, men ikke for korttids «tyv-parkering». Utfordringen er også relatert til korttidsparkering ved levering av ferskvarer, varm-mat, pakker og besøk av ubudne selgere.

2.1.5. Radiatorer i boligen og felles områdene

Det er beboernes ansvar å drifte/operere radiatorene i hver boenhet. Rattet på radiatoren er termostat styrt, hvor innstilling 3 tilsvarer ca. 20-22 grader C. Radiatorene bør luftes m/ spesialnøkkel minst en gang året, fortrinnsvis i oktober før vinteren setter inn.

2.1.6. Økonomi

Sameiet har også i inneværende periode hatt en svært anstrengt økonomi. Det jobbes kontinuerlig med å redusere kostnaden. Deler av årsaken til den anstrengte økonomien er utbedringer av feil og mangler som ble avdekket gjennom arbeidet med saken mot Selvaag. Noen av feilene er utbedret, andre jobbes det fortsatt med. Fellesutgiftene ble økt med 23% fra 1 januar 2024. Lånet i DnB er nedbetalt til kr 935.000,- Styret jobber med å reforhandle betingelsene på lånet som ble tatt opp i forbindelse med Selvaag-saken.

2.1.7. Internett.

Styret har tegnet avtale med Telenor. Begrunnelsen for valget er følgende.
Enklere å administrere da Telenor er dagens leverandør til sameiet.
Lavere kostnad for kombinert TV og internett. Noe høyere kostnad for de sameierne som kun velger internett sammenlignet med Telia og GlobalConnect.
Ikke nødvendig med bytte av utstyr i leilighetene
Ikke nødvendig med installasjon og etablering
Kortere bindingstid som gir større fleksibilitet for reforhandling av avtalen
Selv om kostnaden for kun internett fra Telenor er noe høyere (41 – 61 kr/mnd) mener styret at det ved en helhetsvurdering av punktene over er fornuftig å velge Telenor som vår leverandør av internett og TV til sameiet for 3 nye år. Dette kan spare hver enkelt sameier opptil kr 235/mnd sammenlignet med dagens avtale.

2.1.8. Modernisering av garasjeport

Styret fikk i oppdrag fra Årsmøte 2023 om å innhente tilbud og beslutte leverandør av nytt system for garasjeporten. Styret har valgt å utsette dette for å prioritere andre mer nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

2.1.9. Forsikringer

TRYG forsikring, OBOS koordinering og Innboforsikringer: Det er et etablert samarbeid mellom TRYG/OBOS som blant annet gir en redusert egenandel i godkjente forsikringssaker.

2.2.Preventivt vedlikehold

2.2.1. Balansert ventilasjon

Et moderne ventilasjonssystem i en boligblokk må være i volum-balanse med inn og ut luft for å tilfredsstille kravene til utskifting av luft. Den samordnede balansering av alle boenheter må utføres av et firma som har kontrakt med Styre og IKKE under noen omstendigheter utføres av den enkelte beboer. Kartlegging av ubalansen i FN10 A og B ble utført i okt. 2023 og balanseringen ble utført i feb. 2024.

2.2.2. Ventilasjons filter.

Luftinntaket er lokalisert på syd/øst veggen av B blokka og luft ut-taket er lokalisert på nord/vest veggen over garasjeporten. Filtrene er plassert i det tekniske vifte rommet i tredje etasje Blokk B og blir byttet ut og erstattet 2 ganger i året.

2.2.3. Brannbeskyttelse

Sprinkleranlegget er trykksatt og forgrener seg til alle boenhetene og fellesområdene. Det inspiseres 1 gang i året.

2.2.4. Røykdetektorer

Boenhetene har 2 stk. Røykdetektorer:

1) Installert av Utbygger i 2014. Plassert i taket. Koblet til 230 V med 10 års varighet.
   a. Ansvar for vedlikehold og evt. bytte: Sameier.
   b. Ansvarsfordeling behandles av nåværende styret.
2) Installert av FN10 Styre i 2019 tak eller vegg. Batteridrevne.
   a. Ansvar for vedlikehold og evt. bytte: Sameier.
   b. Ansvarsfordeling behandles av nåværende styret.

2.2.5. Felles Avløpssystem for gråvann

Gråvann kommer fra bad-, oppvask- og vaskevann. Dette er et felles Sameie system som for tiden må høytrykkspyles minst en gang i året.

2.3.Utbedringer og reparasjoner i fellesområde

2.3.1. Automatisk døråpnere

Det ble installert 3 dører med automatisk åpning des.2023 i Blokk B. Velferdsetaten i Oslo (Bolig og tilskudds seksjonen) gir behovsprøvet, økonomisk støtte til installering av automatiske døråpnere i fellesområdene.

2.3.2. Kaldt forbruksvann

Sameiet har siden innflyttingen i 2014 betalt for totalt antatt årlig volum (m3) av rent, kaldt forbruksvann basert på gjennomsnittlig forbruk av et antatt antall personer/m2 BRA i hver boenhet, uavhengig av kjønn og alder.

Det ble installert en Kommunalt registret vannmåler des. 2023 for alt innkommende kaldt forbruksvann. Dette medførte at sameier fikk tilbake/refundert Kr.40.000,- for des. 2023 og er

forespeilet en stipulert reduksjon på ca. Kr. 130.000, - for 2024. Det er a-konto innbetaling av et totalbeløp hvert kvartal, den 5te betalingen vil være en avregning på faktisk forbruk. Altså, varmt vann iht. faktisk, målt forbruk per boenhet og kaldt forbruksvann iht. arealbrøken i hver boenhet.

2.3.3. Stabilt varmt forbruksvann

Det ble installert og satt i drift 2 stk. 200 L varmtvannsbeholdere i sep.2023 for å sikre ekstra kapasitet i tillegg til oppvarmet forbruksvann.

For å sikre at fordelingen av oppvarmet kald forbruks vann til Blokk A og B blir fordelt stabilt til hver enkelt boenhet, var det behov for å installere en tilbakeslags ventil i hver boenhet på innsiden av boenhetens stoppekran for varmt forbruksvann.

Det var 12 sameier, 6 i hver blokk, som ikke var til stede 19/20 mars 2024 i sin leilighet da denne oppgraderingen av varmtvannssystemet ble utført. Denne aktiviteten ble annonsert på Vibbo 12 mars. Det totale systemet for varmt forbruksvann vil IKKE fungere stabilt før ALLE boenheter har en tilbakeslagsventil installert. Det vil bli annonsert et «oppsamlings heat» på Vibbo for de sameierne som ikke hadde lagt til rette for et besøk ved første forsøk. Dette etterarbeid vil medføre ekstra kostnader forbundet med arbeid og administrasjons og blir belastet Sameiets felles Drifts og Vedlikeholds budsjett.

2.3.4. Vannlekkasjer i Sameiets boenheter

Det har kommet for dagen vannlekkasjer i 2 forskjellige leiligheter (Blokk B) i forbindelse med radiator systemet:

1) Oppdaget 7 jan. 2024: Lekkasje i koblingene mellom radiator og tur/retur varmt vanns rør som kommer opp fra betong gulvet. Vannet har over tid dryppet ned under parketten. Parketten måtte skiftes ut over et større område kjøkken/stue. Skadene dekkes av Sameiets forsikring med Tryg.
2) Oppdaget 24 mars 2024: Lekkasje i retur vann røret fra en radiator. Parketten må skiftes ut over et større område kjøkken/stue og rør skaden må repareres. Styre har meldt inn dette til OBOS/Tryg forsikring og saken er i fremdrift.

HOVEDPLAN for samordnet Drift og Vedlikeholds plan for Fernanda Nissens gate 10 & B																Dato:	4/13/2024
					Prioritet		Viktig	Tids forslag									
Akt No	Beskrivelse	Ansv. Navn	Budsjett Kr	Fremdrift %	2024								2025				
					Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Des.	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	
1	**HMS-B**																
1.3	**Miljø**																
1.3.3	Gråvann: HT-Spyling										Utføre						
1.4	**Sikkerhet**																
1.4.1	Utvendig fasader								Inspeksjon								
1.4.2	Sandkasse. Barrikade							Utføre									
1.4.3	Trafikk skilting i FN gate								Utføre								
1.4.4	Beredskaps plan								Utføre								
2.1	**Drifting av Sameiet**																
2.1.1	FN10 Prosedyre samling									Utføre							
2.1.3	Vellaget				Møte												
2.1.4	Gjesteparkering									Vurdere							
2.1.5	Radiatorer									Utføre							
2.1.6	Forsikringer					Samordne											
2.2	**Preventivt Vedlikehold**																
2.2.1	Balansert ventilasjon					Konkludere											
2.2.2	Ventilasjons filter						? Dato						? Dato				
2.2.3	Brannbeskyttelse				Konkludere												
2.2.4	Røykdetektorer				Konkludere												
2.2.5	Gråvann: Avløpssystemet										Vurdere						
2.3	**Utbedringer/reparasjoner**																
2.3.2	Stabilt varmt forbruksvann				Utføre												
	Annet diverse																
a)	Utvendig overflatevann >>								Vurdere								
b)	LED belysning/dimmer >>								Vurdere								
c)	Reforhandle kontrakter >>					Vurdere											
d)	Våske deler av utv. fasade >									Vurdere							
e)																	

Til styret i Fernanda Nissens gate 10

Dato: 20.03.2024

Innstilling fra Valgkomiteen

Valgkomiteen har gjennomført en prosess for å rekruttere nye styremedlemmer, gjeldende fra 2024.

Vi er glade for å kunne innstille følgende nye personer til styret for Fernanda Nissens gate 10:

1. Som Styreleder: Christian Haugland
2. Som Styremedlem: Carl Wagle

Eksisterende styremedlemmer som var på gjenvalg foreslås innstilt for en ny periode.
Dette gjelder:

- Erik Gulbrandsen, Styremedlem
- Marianne Rudolph-Lund, Varamedlem

Magnus Pjaaka Torp har ønske om å tre ut av styret grunnet manglende tid, og med denne nye sammensetningen kjenner vi oss trygge på at dette kan innfris.

Med vennlig hilsen

Mari Ann Vassgård (10B)

Bente Engelstad (10A)

Valgkomiteen, Fernanda Nissens gate

Til styret i Fernanda Nissens gate 10

Dato: 19.03.2024

Bakgrunn for innstilling fra Valgkomiteen

Valgkomiteen har gjennomført en prosess for å rekruttere nye styremedlemmer gjeldende fra 2024.

Vi er glade for å kunne innstille følgende nye personer til styret for Fernanda Nissens gate 10. Vedlagt begrunnelse.

1. Som Styreleder: Christian Haugland
2. Som Styremedlem: Carl Wagle

Konklusjon

Begge disse personene har lang erfaring, riktige personlige egenskaper samt motivasjon for å trå inn i styret. Vi i Valgkomiteen føler oss trygge på at både Christian og Carl vil bringe god ledelse, arbeidskapasitet og nye perspektiver inn i styrearbeidet i vårt sameie.

Vi er tilgjengelig for ytterligere informasjon eller diskusjon angående denne innstillingen.

Innstilling som ny Styreleder – Christian Haugland

Christian Haugland (f. 1979) foreslås innstilt som ny Styreleder for Sameiet Fernanda Nissens gate 10 for den neste 2-års perioden. Christian bor i 10A, leilighet 66. Flyttet inn i sameiet mai 2023.

Christian jobber i dag med Næringseiendom som Partner i Fast EiendomsPartner AS (Fast Eiendomspartner AS (fep.no)). FEP driver med Leietakerrådgivning, og er leietakers representant på Næringseiendom.

Han har jobbet med eiendom i om lag 25 år, og Styreerfaring fra næringseiendom og kontorbygg. Christian har også tidligere erfaring som Styreleder i boligsameier. Han har lang erfaring med drift, vedlikehold, forvaltning, avtaler, kontrakter m.m. Er økonomisk utdannet.

Christian utviser en tillit og trygghet i få ting gjort ved å sette i gang nødvendige tiltak, samt å kunne prioritere. Han viser en god motivasjon for rollen, og har kapasitet til å ta på seg rollen som Styreleder.

Kontaktinformasjon:
E: christian@fep.no
M: 98 61 44 40

Innstilling som nytt Styremedlem – Carl Wagle

Carl Wagle, bosatt i 10B, leilighet 45. Flyttet inn i sameiet januar 2024.

Carl har bakgrunn som Siviløkonom, har driftet og ledet eget selskap innen shipping i over 25 år. Er pensjonist, blir 67 år. Bodd 25 år på Tåsen. Beskriver seg selv som at han er av «den gamle skolen» som liker at ting er gjort, og gjerne være i forkant. Er interessert i å bistå der det trengs. Har lang erfaring fra styreverv i forbindelse med jobb, samt frivillighet. Er bl.a. involvert i Tåsen tennisklubb.

Har et hus i Spania og straks et familieprosjekt i Nesbyen hvor han tilbringer en del tid, men er alltid tilgjengelig på nett og tlf.

Kontaktinformasjon:
E: carl.wagle@rolf-wagle.no
M: 926 17 876

Med vennlig hilsen

Mari Ann Vassgård (10B)

Bente Engelstad (10A)

Valgkomiteen, Fernanda Nissens gate

Protokoll til årsmøte 2024 for Fernanda Nissens Gate 10 Samei

Organisasjonsnummer: 913632753
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Fernada Nissens Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Terje Sørhuus fra OBOS leder møte.

> **Forslag til vedtak:**
> Terje Sørhuus fra OBOS er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Styrets innstilling
Det foreslås at Terje Sørhuus fra OBOS fører protokollen og at det velges protokollvitner blant de frammøtte eierne.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus fra OBOS foreslått. Protokollvitner ble foreslått: Eirik Landheim og Audun Berstad
> ✓ **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 90.000,-.

Styreleder kompenseres etter egen avtale.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om endring av husordensreglene § 4 Søppel

Styret foreslår å endre husordensreglene § 4 som idag står som følger:

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

- Papiravfall/papp skal kuttes opp og kastes i søppelbrønn for papir/pappv
- Våtorganisk-, plast- og restavfall skal kastes i samme avfallsbrønn
- Renholdsarbeidere tar kun med seg avfall som er lagt i disse. Søppel skal ikke plasseres utenfor søppelbrønnene!
- Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeidere ikke skal ta med seg, må enhver seksjonseier/beboer/leietaker selv besørge for bortkjøring av søppel.

Styrets innstilling
Styret foreslår å legge til et punkt under § 4:

- *Fett fra matlaging o.l skal kastes som avfall. Det er ikke tillatt å kaste slikt avfall i avløp (wc og vask).*

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

8. Valg av valgkomite

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

Følgende stilte til valg:
Mari Ann Vassgård

Valgkomitemedlem 2 (1 år)
Følgende ble valgt:
Bente Engelstad

Følgende stilte til valg:
Bente Engelstad

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Haugland

Følgende stilte til valg:
Christian Haugland

Styremedlem 1 (2 år)
Følgende ble valgt:
Carl Wagle

Følgende stilte til valg:
Carl Wagle

Styremedlem 2 (1 år)
Følgende ble valgt:
Erik Gulbrandsen

Følgende stilte til valg:
Erik Gulbrandsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marianne Rudolph-Lund

Valgt for 1 år

Følgende stilte til valg:
Marianne Rudolph-Lund

Protokollen signeres av

Møteleder Terje Sørhuus /s/

Protokollvitne Eirik Landheim /s/

Protokollfører Terje Sørhuus /s/

Protokollvitne Eirik Landheim /s/

Styresammensetning 2024 - 2025

Styreleder	Christian Haugland
Styremedlem	Carl Lovin Wagle
Styremedlem	Erik Gulbrandsen
Varamedlem	Marianne Rudolph-Lund

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

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er Fernanda Nissens gate 10 Sameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

Parkeringsplasser i garasjekjeller og boder er tilleggsdeler til seksjonene.

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Rettslig råderett

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsrmøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 6
Ekstraordinært årsmøte

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

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

§ 7
Årsmøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 10. Dersom et slikt tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan imidlertid tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

§ 8
Styret

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

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

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

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

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

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

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

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9
Bruken av eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold følger av eierseksjonsloven § 35.

§ 11
Felleskostnader

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

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

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

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

§ 12
Betaling av felleskostnader

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

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

§ 13
Ansvar for egen seksjon

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

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

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

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

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold følger av eierseksjonsloven § 34.

§ 14
Ombygning og endring av egen seksjon

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

§ 15
Forsikring

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

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

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

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

§ 16
Lovbestemt panterrett

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

§ 17
Ansvar utad

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

§ 18
Mislighold og fravikelse

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

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

§ 19
Eierseksjonsloven

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
FERNANDA NISSENS GATE 10A

Dato: 11.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507367
1210

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 147

Vi viser til bestilling av 20250311 for FERNANDA NISSENS GATE 10A.

GNR. 77 BNR. 147

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.03.2014.

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

6640.1 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 7 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

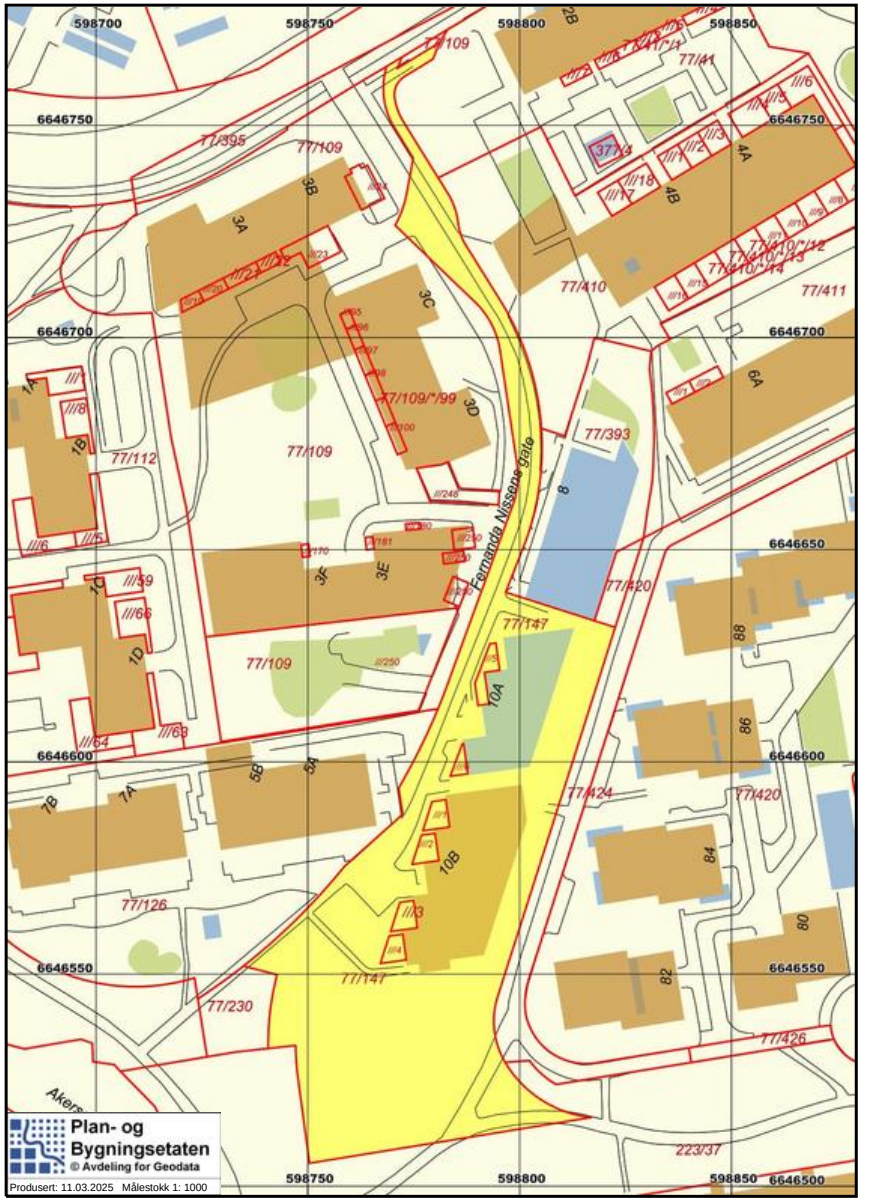
Kristin Tveit
Enhetsleder

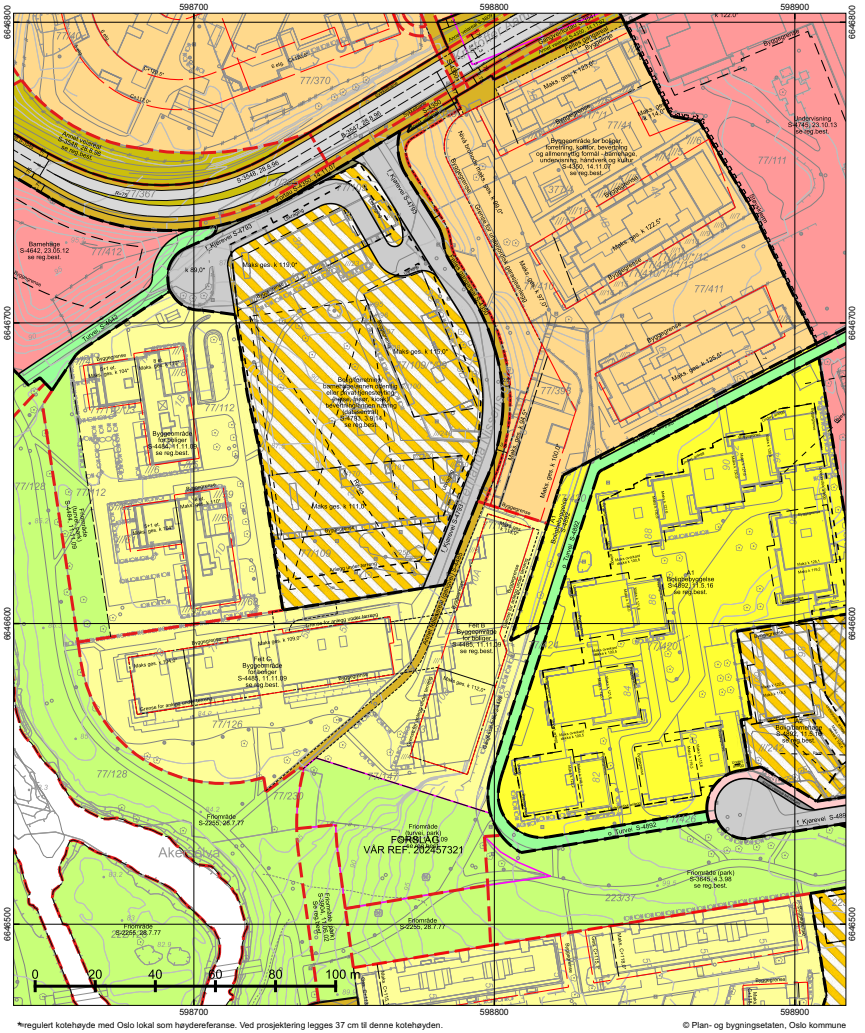
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139557/ 86507367
Deres ref.: 197901
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/147

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3031 - Turveg

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

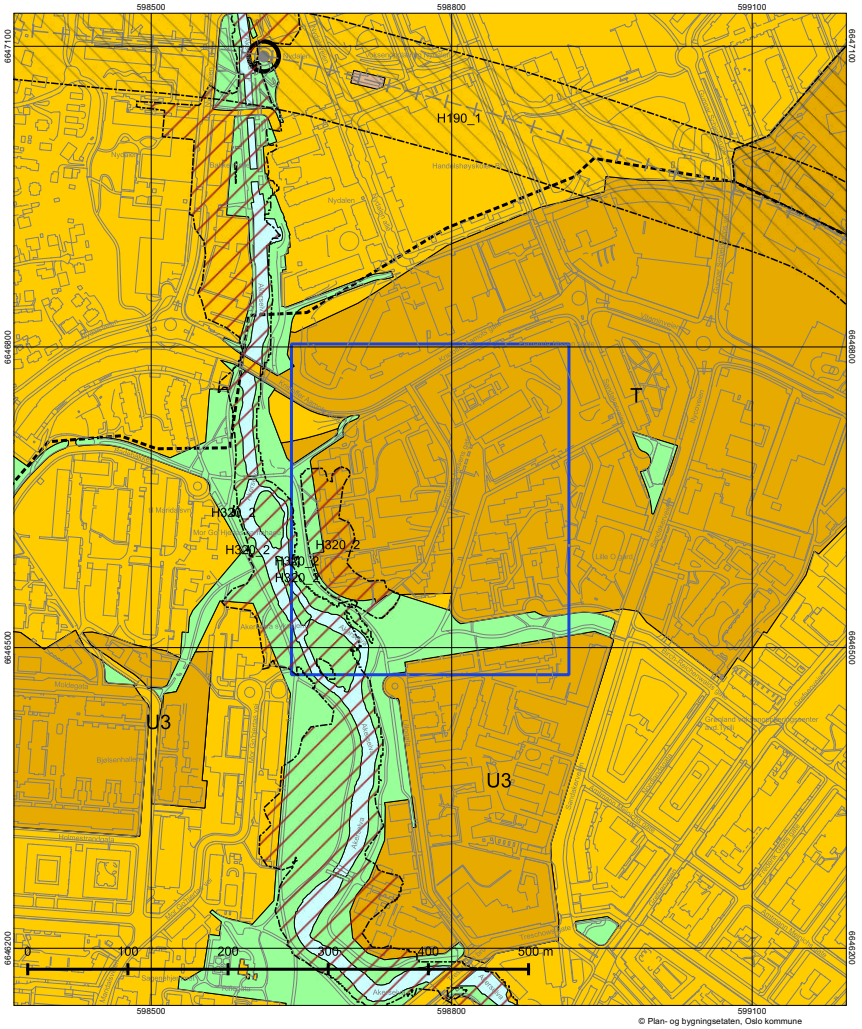
Dato: 11.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139557/ 86507367
Deres ref.: 197901
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/147

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139557/86507367
Deres ref.: 197901

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



Oslo

S-4485

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FERNANDA NISSENS GATE 5 – 7 og 10,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husordensregler for Fernanda Nissen gate 10

§1 FORMÅL

Husordensreglene skal:

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

§2 GENERELT

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

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

§3 RO

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

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

§4 SØPPEL

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

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

§5 FELLESAREALER

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

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

§6 FELLESAREALER UTENDØRS

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

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

§7 PARKERING

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

§8 SKILTING/NØKLER

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

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

§9 BALKONGER

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

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

§10 GARASJE

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

§11 DYREHOLD

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

- Hunder må føres i bånd på fellesarealet så vel som inne som ute
- Ekskrementer skal umiddelbart fjernes av dyreeier
- Dyreeier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr
- Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby hold av dette dyret såfremt det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen

§12 EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE

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

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

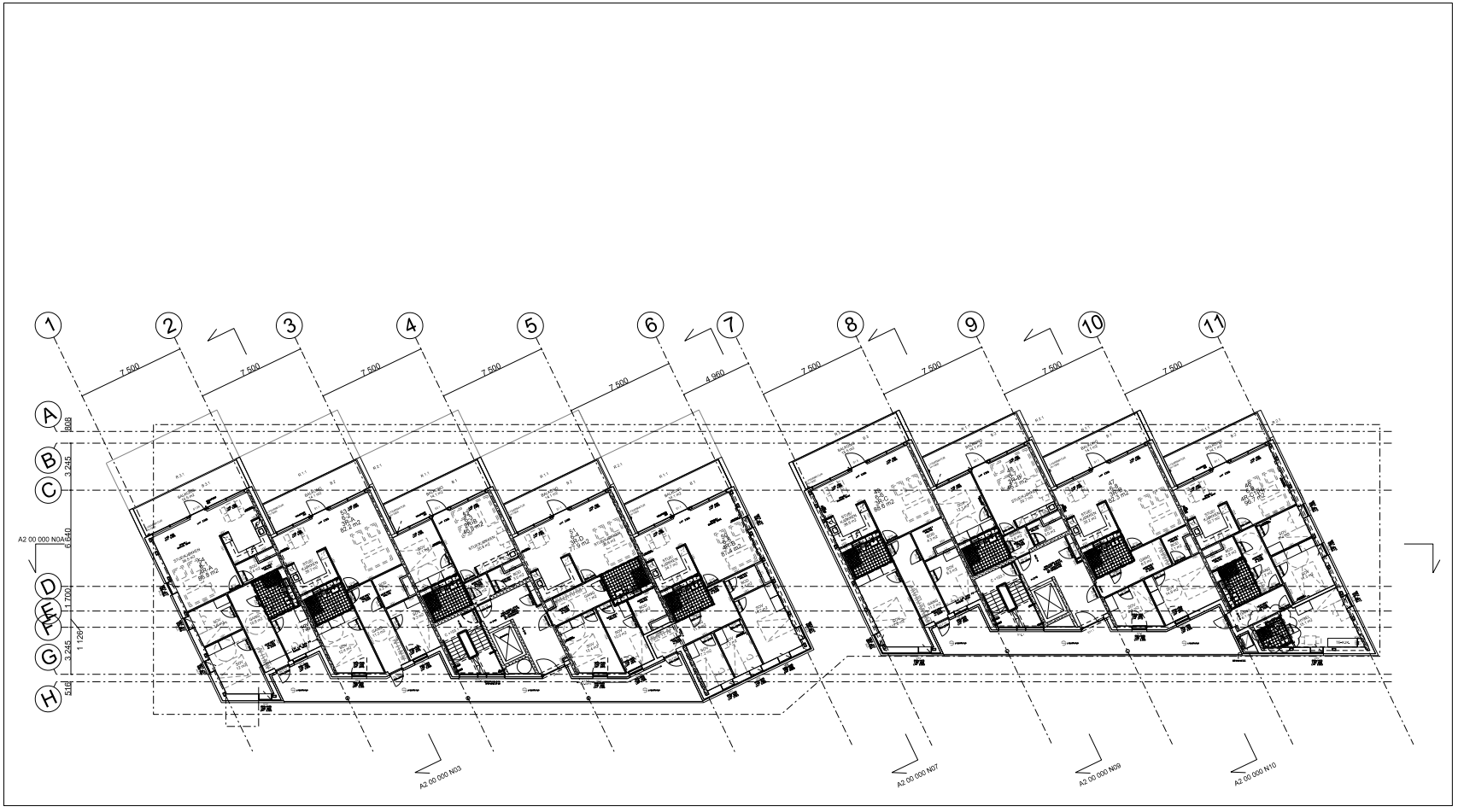
§13 HENVENDELSER TIL STYRET

Forslag – klager – forespørsler

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

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

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



PROSJEKT
FERNANDA NISSENSGATE 10
413 - FER

TILTAKSHAVER
SELVAAG BOLIG AS



INDEX	DATO	UTFØRT	KONTR.	SIGN.	BESKRIVELSE
09	07.04.14	JON	INO	INO	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE E4
08	29.02.12	KAL	INO	INO	REV. TILBUDSUNDERLAG_Dusjvegger i glass på alle bad
07	15.02.12	KAL	INO	INO	REVIDERT TILBUDSUNDERLAG
06	30.01.12	JON	INO	INO	REVIDER RAMMESØKNAD VEDLEGG E4
05	17.01.12	KAL	INO	INO	SALGSTEGNINGER
05	17.01.12	KAL	INO	INO	SALGSTEGNINGER
04	20.12.11	KAL	INO	INO	TILBUDSUNDERLAG
03	07.11.11	JON	JON	INO	TILBUDSUNDERLAG
02	12.09.11	JON	JON	INO	SUPPLERING RAMMESØKNAD
01	29.06.11	KAL	JON	INO	RAMMESØKNAD VEDLEGG E4

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

TEGNINGSTITTEL
PLAN 06

MÅLESTOKK	TEGNINGSSTATUS	
1:200	MIDL. BRUKSTILLATELSE	
PROSJEKTERENDE	TEGNINGSNUMMER	INDEX
ARK	_A1 00 060 N00	09

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Postboks 69 Skøyen
0212 OSLO

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

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

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

FERDIGATTEST - FERNANDA NISSENS GATE 10

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109435

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Tegninger som utgår i sak 201109435

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.08.2015 av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

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

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0084/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fernanda Nissens gate 10A 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 147, snr 48 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no