



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 632 753
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 520 689	2 297 578
Sum inntekter		2 520 689	2 297 578
Kostnader			
Lønnskostnad		159 645	165 445
Annen driftskostnad		2 642 643	2 563 517
Sum kostnader		2 802 288	2 728 962
Driftsresultat		-281 599	-431 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		272	2 666
Sum finansinntekter		272	2 666
Annen finanskostnad			1 846
Sum finanskostnader		0	1 846
Netto finans		272	820
Ordinært resultat før skattekostnad		-281 327	-430 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		-281 327	-430 563
Årsresultat		-281 327	-430 563
Totalresultat		-281 327	-430 563
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-281 327	-430 563
Sum overføringer og disponeringer		-281 327	-430 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 010	
Andre fordringer		4 374	461 091
Sum fordringer		10 384	461 091
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		323 385	488 060
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		323 385	488 060
Sum omløpsmidler		333 769	949 151
SUM EIENDELER		333 769	949 151

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		148 843	430 170
Sum opptjent egenkapital		148 843	430 170
Sum egenkapital		148 843	430 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 880	498 471
Annen kortsiktig gjeld		117 046	20 510
Sum kortsiktig gjeld		184 926	518 981
Sum gjeld		184 926	518 981
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		333 769	949 151



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Fernanda Nissens Gate 10 SE
avholdes digitalt 18. mars 2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Feil og mangler i fellesarealene i FN10

Styret har innhentet teknisk bistand og har konkludert med at det foreligger flere mangler i FN10. Styret har engasjert Fend Advokatfirma til å bistå i saken per september 2019.

Fend anser det som rimelig klart at det foreligger mangler som Selvaag i utgangspunktet er ansvarlig for å utbedre. Risikoen i saken går i hovedsak på om retten kommer til at tidsfristene for å melde fra om mangler (foreldelsesfrister og reklamasjonsfrister) er overholdt eller ikke.

Fend sin samlede vurdering er at det er risiko knyttet til resultatet i saken, men at Sameiet har en rimelig mulighet for å nå frem med krav om at Selvaag er ansvarlig for å dekke kostnader for de mest alvorlige manglene som er avdekket i de tekniske rapportene innhentet fra styret. Det vil si det som går på brannsikkerhet i bygget, er de mest alvorlige feilene i sprinkleranlegget og manglende avrenning for vannansamling i garasje. Et nytt bygg skal være tett og brannsikkert. Det vil si at det er mer sannsynlig at en vinner frem med disse enn at en taper.

Styret har i løpet av 2020 satt brannsikkerheten i forskriftsmessig stand i bygget, på sameiets kost. Dette mener styret var nødvendig HMS tiltak for sameiet.

Fend sitt notat kan oppsummeres i følgende punkter:

- Sameiet har en frist til 13. august 2021 med å inngi stevning til tingretten.
- Det gjelder i utgangspunktet en absolutt 5-årsfrist for reklamasjoner ved mangler i fellesarealet, som i utgangspunktet er oversittet.
- 5-års fristen gjelder imidlertid ikke hvis Selvaag har vært grovt uaktsomme eller handlet i strid med god tro. I så fall gjelder ikke reklamasjonsfristen på 5 år. Etter vårt syn har sameiet en rimelig mulighet til å nå frem med at reklamasjonsfristen ikke er oversittet for de større manglene angitt i de tekniske rapportene. Det vil si det som går på brannsikkerhet i bygget, er de mest alvorlige feilene i sprinkleranlegget og manglende avrenning for vannansamling i garasje. Et nytt bygg skal være tett og brannsikkert.
- Foreldelsesloven gjelder ved siden av reglene om reklamasjon i bustadsoppføringslova. I utgangspunktet er foreldelsesfristen på 3 år, jf. fl. § 2.

- Det gjelder imidlertid en tilleggsfrist der mangelen er skjult og ikke burde vært oppdaget tidligere. I slike tilfeller gjelder en ettårsfrist fra mangelen ble eller burde ha vært oppdaget, jf. fl. § 10 nr. 1. Etter Fend sitt syn har sameiet en rimelig mulighet til å nå frem med at det gjelder en slik tilleggsfrist på 1 fra Sameiet fikk den første tekniske rapporten i 9. januar 2019.

Kort om sakens historikk

Fellesarealene ble overtatt av sameiet i mai 2014.

Det ble oppdaget feil og mangler i fellesarealene i Fernanda Nissen gate 10 i forbindelse med en teknisk gjennomgang gjort den 13. desember 2018.

I rapport fra 9. januar 2019 ble det konkludert med at det forelå flere mangler, hvorav noen av alvorlig og noen mindre alvorlig karakter.

Styret engasjerte Fend advokatfirma til å bistå i saken i september 2019.

Styret sendte på vegne av sameiet inn forliksklage mot Selvaag Bolig ASA og Selvaag Bolig Hamang AS (heretter Selvaag).

Selvaag har bestridt ansvar for manglene, og henviser blant annet til at manglene burde vært oppdaget tidligere, slik at forholdet er foreldet, samt at det er for sent reklamert.

Den 13. august 2020 avsa forliksrådet avgjørelse om innstilling av saken etter begjæring fra Selvaag. Begrunnelsen var at saksbehandlingen i forliksrådet hadde tatt mer enn tre måneder, hvilket medfører at motparten har ubetinget rett til å kreve saken innstilt jf. tvisteloven § 6-11 fjerde ledd annet punktum. Dette er noe spesielt, da saksbehandlingen i forliksrådet er ikke noe vi kan påvirke, men dette er det ikke noe å gjøre med nå.

Konsekvensene av innstilling av saken fra forliksrådet, er at Sameiet har en frist på ett år fra innstillingsdatoen til å ta ut stevning mot Selvaag. Det vil si at Sameiet må ta ut stevning innen 13. august 2021 for at den fristavbrytende handling som forliksklagen innebærer, skal opprettholdes. Dersom Sameiet ikke tar ut stevning innen denne datoen, vil kravet til Sameiet være foreldet og etter all sannsynlighet ikke mulig å forfølge i fremtiden.

Dersom Sameiet vil gå videre med saken, må stevning derfor tas ut senest innen 13. august 2021. Vi anbefaler imidlertid at dette gjøres i god tid før denne fristen.

Vi mener det er grunnlag for å hevde at Sameiet ikke hadde eller burde skaffet seg kunnskap om de mest alvorlige manglene i fellesarealene før den første rapporten forelå, da disse manglene var skjulte mangler som det ikke kunne forventes at Sameiet skulle oppdage.

Kostnader

Det er vanskelig å angi en presis vurdering av hva det vil koste å gå til søksmål. Kostnadene for juridisk bistand beror på medgått tid, og til en viss grad er de også avhengig av hva og hvordan motparten legger opp saken.

Fend anslår at kostnadene for juridisk bistand for hovedforhandling i tingretten vil være anslagsvis ca. kr 100 000, +/- kr 20 000. I tillegg kommer mva. Det må også betales rettsgebyr ved innsending av stevning til tingretten. I denne saken vil det også kunne tilkomme kostnader til de fagkyndige vitnene.



Dersom Sameiet vinner frem i tingretten, vil Sameiet ha krav på å få dekket kostnadene i saken fra Selvaag.

Dersom Selvaag vinner frem i tingretten, vil imidlertid Sameiet kunne bli ansvarlig for å erstatte Selvaags kostnader i forbindelse med saken.

Dersom det blir ankerunder i saken, vil det måtte gjøres nye beregninger av kostnadene. Det som er anslått her, gjelder kun for bistand i tingretten.

Sameiet har rettshjelpsforsikring som omfatter denne saken. Sameiet har fortsatt dekning hos forsikringsselskapet som gjelder juridisk bistand i saken.

Styrets innstilling

Det er etter styrets oppfatning grunn til å hevde at Selvaag kan ansees å ha opptrådt grovt uaktsom eller i strid med heder og god tro.

Forslag til vedtak

Sameiet går videre med saken og tar ut stevning mot utbygger. Stevningen må tas ut senest 13.august 2021.



B) Vesentlig mangel ved utbyggerens leveranse av baderomskabiner

Leilighet 37 har hatt et par tilfeller av sprukne fliser på bad. Som er blitt oppdaget før 5 års garantien er utløpt. Men ønsker å ta opp saken om at det fremdeles er endringer i baderoms kabinettene.

I mars 2020 meldt jeg tilbake at det var nye fliser som var sprukket på hoved bad. I tillegg ved en tilfældighet så jeg også at det var sprekker i begge toalettene i leiligheten. Dette ble meldt til Selvåg i mars 2020 men det tok lang tid før jeg fikk tilbakemelding og fikk da beskjed om at dette måtte skyldes sprengningsarbeider på nabotomta, slik at det skulle ikke gå på Selvåg. Dessuten var garantitiden utløpt og da skulle ikke dette være noe de skulle utbedre. Jeg er ikke enig i dette og som rørlegger (dog pensjonist) tok jeg kontakt med grossist Heidenrich angående Duravit og hvem som representerte Duravit i Norge. Jeg fikk kontakt med Duravit og fortalt hva som var skjedd og sendte også over bilder av sprekker i toalettene. Etter noe fram og tilbakemeldinger fikk jeg tilbakemeldinger om at toalettene måtte være feillevert, siden denne type toalettskåler ikke skulle vært levert i Norden, de tåler bl. annet ikke frost. Spørsmålet er da hvordan disse toalettene/badekabinettene er blitt lagret i Finland før badekabinettene er blitt ferdigstilt og transportert til Norge.

Jeg har fått tilbakemelding fra enkelte i Sameiet om at de har oppdaget sprekker før det er gått 5år og fått disse utbedret før 5 års fristen har gått ut. Jeg har også forhørt meg en gang til om at det er noen flere som har samme problemet som meg med sprekker i toalettene og som ikke får gjort noe med dette og det er det.

Jeg ønsker å fremme sak om at styret i FN 10 skal ta opp denne saken på Årsmøtet og være behjelpelig med kommunikasjon mot Selvåg for å få dette utbedret, da jeg mener det er en vesentlig mangel som utbygger bør være behjelpelig med å få løst.

Roger Jansen
FN10 I. 37
Tlf 45262561

Styrets innstilling

Styret mener dette bør følges opp mot utbygger.

Forslag til vedtak

Mangler ved leveranse av baderomskabiner følges opp mot utbygger.



C) Salg av snuplassen i garasjen som parkeringsplass

Hei

Jeg har vært i kontakt med styreleder og forstått det slik at sameiet har en snuplass i garasjeanlegget som kan omgjøres til parkeringsplass.

Jeg ønsker at styret ved neste generalforsamling behandler min forespørsel om å kjøpe denne plassen for bruk til parkering.

Med vennlig hilsen
Hakima Hølland El Amraoui og Kristian Wingan Wold

Styrets innstilling

Styret mener at en advokat bør engasjeres i forbindelse med reseksjonering. Dersom plassen kan seksjoneres om til en parkeringsplass så skal det gjennomføres en budrunde via en megler.

Forslag til vedtak

Snuplassen reseksjoneres og selges som en parkeringsplass.

D) Oslo kommune ønsker å kjøpe areal fra Fernanda Nissens gate 10

Styret ble kontaktet 5.februar 2021 av Bymiljøetaten (BYM) som ønsker å kjøpe areal fra eiendom gnr. 77, bnr. 147 (Fernanda Nissens gate 10). Arealet er regulert til friområde i reguleringsplan S-4485 og S-3645.

BYM informerte om hva som ønskes kjøpt, bakgrunnen for dette og fordelene ved at kommunen eier. **Hovedformålet med ervervet er at Oslo kommune ønsker å rydde opp i eiendomsforholdene slik det er regulert!**

Styret mener det er nødvendig til å engasjere juridisk bistand, siden styret så på utearealer som sameiets eiendom.

Styret ble opplyst om at BYM ønsker i utgangspunktet at hele friområdet skal erverves. Styret informerte om at det ligger en ballbane delvis over friområdet og delvis over det boligregulerte området. Styret uttalte at banen ble mye brukt av beboerne og at det var ønskelig å la den bestå. BYM uttalte at kommunen ikke har ønske om å ta ifra sameiet gleden av banen og informerte om at kommunen pt. ikke har noen planer om å bruke arealet til noe annet enn dagens bruk, slik at kommunen kan godta at banen blir stående slik den er i dag (fram til kommunen eventuelt måtte ha behov for arealet i fremtiden), mot at sameiet har vedlikeholdsansvar for grusbanen så lenge den eksisterer.

Styret ønsker at det tas utgangspunkt i 2 alternativer:

1. Kommunen erverver alt areal regulert til friområde.
2. Etablere ny eiendomsgrense i gjerdet slik at kommunen ikke erverver bane og gressplen.

BYM påpekte at Oslo kommune allerede eier deler av arealet innenfor gjerdet.

Styret uttalte også at det var viktig å bevare muligheten for å benytte seg av akebakken. BYM har ikke pt. noen planer om å endre arealet slik at frilek som f.eks. aking ikke vil være mulig.

Styret ønsket at det skulle undersøkes om det var en mulighet for å få juridisk bistand finansiert av Oslo kommune i forbindelse med ervervet. Det ble avtalt at EBY sjekker opp dette.

Det ble avtalt at EBY anslår en mulig pris (innhenter takst) som Styret kan legge frem på generalforsamlingen 18. mars.

Styrets innstilling

Styret ønsker å innhente juridisk bistand i forbindelse med denne saken.

Forslag til vedtak

Dersom sameiet er nødt til å la Oslo Kommune erverve deler eller hele vårt fellesområde (slik det står i reguleringsplanen) så bør dette fremmes mot utbygger og erstatning bør kreves fra utbyggeren. Styret kan ikke se at en slik regulering av våre utearealer er opplyst ved overlevering av FN10. Nytt styre utreder de juridiske sider av ovennevnte sak.



E) Ekstra innbetaling som følge av økte kostnader ifm. korona i 2020/2021

Med tanke på at 2020/2021 har vært et spesielt år med en del ekstra utgifter som følge av at en ikke har fått gjennomført dugnader, bestilt ekstra vask etc. så foreslår at vi deler dette på beboerne som en ekstraordinær kostnad for 2020/2021 slik at vi ikke tar med kostnaden videre.

Bente Røsvik

Styrets innstilling

Styret er positivt innstilt til dette da det har blitt medført ekstrakostnader for sameiets økonomi. Både vårdugnaden og høstdugnaden ble gjennomført av henholdsvis vaktmesteren og gårdsreform. I tillegg har det blitt gjort grundigere vask generelt.

Forslag til vedtak

Styret foreslår en ekstrainnbetaling på kr 500,- per seksjon.



F) Ta bort skilt ved fotballbanen

Skiltstolpen som står på marka ved fotballbanen som forteller at det er privat område er unødvendig å ha. Det er allerede et skilt på gjerdet ved sandkassen. Foreslår at dette tas bort da det er kun i veien og generelt sett upassende.

Bente Røsvik

Styrets innstilling

Styret er enig i at dette skiltet er unødvendig og er positive til at dette tas ned.

Forslag til vedtak

Skiltet ved fotballbanen demonteres.



G) Innstallering av pakkeautomat fra PostNord utenfor FN10

Hei,

Sender denne eposten til dere i Fernanda Nissens Gate 10 Sameie - Mitt navn er Motin Farid, jeg jobber som nettverkskoordinator hos Postnord og har ansvaret for kontakten med borettslag og sameier for å plassere ut pakkeautomater. Jeg har undersøkt deres postnummer og tror basert på mine funn at sameiet deres kunne vært en god lokasjon for utplassering av pakkeautomat fra PostNord.

En pakkeautomat er en selvbetjent løsning for å hente pakker selv. Automaten tar lite plass, er enkel å bruke og er tilgjengelig hele døgnet. Det koster ingenting å få automaten og Postnord står for montering og vedlikehold. Det kreves heller ingen ny infrastruktur for å montere den fordi den går på batteri og Bluetooth.

Vedlagt finner dere mer informasjon om tilbudet og flyfoto av området som tilhører sameiet deres.

Motin Farid
Postnord

Styrets innstilling

Styret ser på dette forslaget som nyttig og praktisk ettersom beboere kan hente og levere sine pakker ved hovedinngangen.

Forslag til vedtak

Det bestilles pakkeautomat utenfor FN10 fra Postnord.



H) Digital nøkkel i sameiet

Sameiet kan med fordel bytte til digital nøkkel. En løsning fra f.eks. Unlock, OBOS m.fl. der beboere får fordelt digitale nøkler via en app. Med ett tastetrykk på mobilen kan dermed beboere åpne adgangsdørene i fellesarealene i sameiet.

Styrets innstilling

Styret mener at tiden er moden for å bytte ut våre gamle nøkkelbrikker med digitale nøkler. Dette vil bidra til å forenkle administrasjon både fra styret og for nye og gamle beboere. Det vil også føre til økt sikkerhet.

Forslag til vedtak

Alle låser for adgang til fellesarealer byttes om til digital nøkkel.



l) Etterbetalt styrehonorar som følge av stor arbeidsmengde i 2020

Stemme over om årets styre (for 2020) får etterbetalt 40.000, - mer for stor arbeidsmengde der to styremedlemmer har flere ganger måtte ta seg fri fra jobben for å møte advokater, møte serviceteknikere, entreprenører, utbygger av Lillo Gård/ Oslo kommune, oppmøte i rettsvesenet i forbindelse med veilaget, møter med rådgivere i forbindelse med Ohmia Charging og avbrutt sommerferie for å avvikle ekstraordinært styremøte for å imøtekomme krav fra beboere.

Styrets innstilling

Grunnet stor arbeidsbelastning bør styret for 2020 kompenseres med kr. 40.000 i tillegg til styrehonoraret.

Forslag til vedtak

Styret får etterbetalt 40.000, - i tillegg til styrehonoraret.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år - Raymond Waage-Abrahamsen
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år - Steffen Skaar
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år - Kristian Wingan Wold
- D) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år - Kristian Wingan Wold
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 25.02.2021

Styret i Fernanda Nissens Gate 10 SE

Damir Suvalic Geir Larsen Silje Nereng

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Damir Suvalic	Fernanda Nissens Gate 10 B
Styremedlem	Geir Larsen	Fernanda Nissens Gate 10 A
Styremedlem	Silje Nereng	Fernanda Nissens Gate 10 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Fernanda Nissens Gate 10 SE

Sameiet består av 70 seksjoner.

Fernanda Nissens Gate 10 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913632753, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Fernanda Nissens Gate 10

Gårds- og bruksnummer :

77 147

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Fernanda Nissens Gate 10 SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid i 2020:

- 1. Veilag for Fernanda Nissens Gate**

Styret har deltatt i en prosess for å utarbeide og fastsette vedtekter samt sette fordelingsbrøk og opprette veilag i FN 10. Styret har i denne sammenheng deltatt i rettsmøte med øvrige sameier i FN gate.
- 2. Oppfølging av Lillo Gård**

Styret har fulgt og deltatt i oppmålingsforretning med Lillo Gård i forbindelse med grense avsetning og overvannshåndtering.
- 3. Oppfølging av problematikk med utelysene**

Styret har utredet årsak til jordfeil av utelysanlegget etter betydelig bruk av ressurser. Dette er utbedret og stilt i stand der service vil være betydelig enklere å håndtere i ettertid.
- 4. Oppfølging av utearealer**

Vi har utbedret, ryddet og videlikeholdt utearealene som følge av at det ikke har vært dugnad på grunn av koronapandemiens retningslinjer. I denne forbindelsen gikk styret også igjennom kontrakten med gårdreform og reforhandlet priser.
- 5. Oppfølging av feil og mangler fra utbygger ved overtakelse av bygget**

Styret har sammen med tekniske rådgivere og vår juridisk part utredet en vurdering av prosessrisiko ved å gå til sak mot Selvaag Bolig ASA som er utbyggeren av FN10. Sakens historikk og oversikt over sakens rettslige spørsmål samt kostnader ved å gå til søksmål er ferdig utredet.
- 6. Endring av ladestrategien og oppføring av nytt ladeanlegg**

Styret har tidlig oppdaget at ladestrategien for elbilanlegget i garasjen har flere svakheter og ville fort ende med dyre kapasitetsøkninger og ugunstige forbrukskurver. Ved bistand fra teknisk rådgiver var det mest fordelaktig å terminere strategien så tidlig som mulig utfra ett sikkerhetsmessig, funksjonelt og samlet økonomisk perspektiv. Den nye ladestrategien for elbiler gir beboerne en problemfri og sikker ladeløsning samtidig som styret får handlingsrom både økonomisk og ressursmessig til å sette søkelys på andre viktige oppgaver for sameiet.
- 7. Styrets uforutsette utfordringer med beboere**

Styret mener at det er riktig å fortelle om de opplevelser styret har hatt gjennom året 2020 med en gruppering av sameiets beboere. Det må minnes om at styret skal være til stede og ta beslutninger for sameiets beste. I forbindelse med innstallering av nytt ladeanlegg i garasjen har styret hatt betydelig e-post korrespondanser og i perioden før, i og etter sommerferien avholdt ekstraordinære styremøter. Dette for å imøtekomme de kravene som ble til tide urimelige. En del av korrespondansene opplevde styremedlemmer som langt utover det et styreverv innebærer. Flere av styremedlemmene har opplevd denne belastningen som svært ubehagelig. Grunnet urimelig stor påkjenning og urimelig stor arbeidsmengde har styret underveis mistet et styremedlem. Resten av styret ønsker heller ikke å fortsette sine verv utover denne perioden.
- 8. Sameiets regnskap**

Styret har gått gjennom sameiets økonomi nøye. Alle fakturaer er gjennomgått og feilpostering har blitt rettet opp. I tillegg ble det oppdaget at TV/bredbånd ikke har blitt fakturert riktig de siste to årene som følge av årlig justeringer fra Telenor. Det samme gjelder for fakturering av kostander knyttet til elbillading til den enkelte. Dette ble fakturert ut i desember 2020.



9. Pengebruk i 2020

Det har blitt brukt en del penger i 2020 på uforutsette utgifter. Dette er utgifter knyttet til uferdig forhold av utbygger knyttet til det styret anser som helse, miljø og sikkerhetstiltak (HMS). Nedenfor listes opp følge utbedringer styret har gjort:

- a. Styret har utarbeidet en brannteknisk tilstandsanalyse og vurdering av fellesarealer for bygningsmassen i FN10.
- b. Brannalarmanlegget med nødlys samt kontroll av sprinkleranlegget er også utført. Ovennevnte feil og mangler er utbedret på egen kost.
- c. Service avtaler på våre tekniske anlegg er også gjennomgått og nye avtaler med nye leverandører er inngått der behov for flere utbedringer av det tekniske anlegget ble avdekket av nye leverandører som viser at teknisk kompetanse ved nye leverandører er betydelig høyere enn hva det var.
- d. Byggets heiser har det også blitt brukt en del penger på. Det har blitt byttet ut sensorer/timere, dørlås, knapper i heiskupeen og heisstyring.

10. Alle bestillinger knyttet til postkasseskilt, nøkkelbrikker og garasjeåpner er bestilt fortløpende slik at ingen beboere skulle vente unødvendig lenge på dette slik som tidligere år.

11. Feil ved oppføring av utførelse av fasaden ved to balkonger der vannet og kondens fanges mellom membran og veggen. Det er fare for råte skade og vannlekkasje er stor. Styret har fulgt opp saken med forsikringsselskapet og utbyggeren. Skadene er befart med arkitekten av bygget, utførende entreprenør og utbyggeren selv. Det er avtalt at løsning til mangelen skal utarbeides av ansvarlig arkitekt for FN10. Ansvarsfordelingen for mangelen må følges opp av det nye styret.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 520 689**

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 802 288**.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **281 327** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 148 843.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fernanda Nissens Gate 10 SE.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Fernanda Nissens Gate 10 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fernanda Nissens Gate 10 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Fernanda Nissens Gate 10 Sameie



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE
ORG.NR. 913 632 753, KUNDENR. 7171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 333 308	2 288 774	2 332 000	2 410 000
Andre inntekter	3	187 381	8 804	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 520 689	2 297 578	2 332 000	2 410 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 645	-20 445	-20 000	-26 085
Styre honorar	5	-145 000	-145 000	-145 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-5 280	-7 000	-7 000
Forretningsfører honorar		-108 543	-105 483	-107 000	-110 000
Konsulent honorar	7	-81 473	-244 668	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-582 500	-255 869	-238 000	-234 793
Forsikringer		-163 706	-148 383	-164 000	-169 800
Kommunale avgifter	9	-629 554	-582 116	-630 000	-636 000
Kostnader sameie		0	0	-5 000	0
Energi/fyring	10	-366 643	-485 215	-550 000	-397 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 155	-293 154	-295 000	-326 760
Andre driftskostnader	11	-396 695	-443 350	-367 000	-252 020
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 802 288	-2 728 962	-2 543 000	-2 359 458
DRIFTSRESULTAT		-281 599	-431 384	-211 000	50 542
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	272	2 667	0	0
Finanskostnader		0	-1 846	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		272	820	0	0
ÅRSRESULTAT		-281 327	-430 563	-211 000	96 627
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-281 327	-430 563		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 374	202
Kundefordringer		6 010	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	236 995
Energiavregning	13	0	223 895
Driftskonto OBOS-banken		323 142	427 030
Sparekonto OBOS-banken		243	61 030
SUM OMLØPSMIDLER		333 769	949 151
SUM EIENDELER		333 769	949 151
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		148 843	430 170
SUM EGENKAPITAL		148 843	430 170
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 547	20 510
Leverandørgjeld		67 880	498 471
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	0
Energiavregning	13	19 397	0
Annen kortsiktig gjeld	14	72 102	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 926	518 981
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		333 769	949 151
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02. 2021

Styret i Fernanda Nissens Gate 10 Sameie

Damir Suvalic/s/

Geir Larsen

Silje Nereng/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 976 548
Digital-tv	131 880
Bredbånd	127 680
Garasje	82 800
Strøm elbil	13 200
Bod	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 333 308

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av nøkler	250
Strøm	14 586
Tryg Forsikring	172 545
SUM ANDRE INNETEKTER	187 381

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 085
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 285

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 145 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-45 156
OPAK AS	-21 450
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 366
Andre konsulenthonorarer	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-81 473

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 229
Drift/vedlikehold elektro	-48 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 324
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-31 425
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 252
Drift/vedlikehold brannsikring	-209 943
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 767
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 811
Egenandel forsikring	-52 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-582 500

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-384 667
Feieavgift	-103
Renovasjonsavgift	-244 783
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-629 554

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-143 031
Fjernvarme	-223 613
SUM ENERGI / FYRING	-366 643

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 927
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 156
Lyspærer og sikringer	-4 344
Vaktmestertjenester	-118 592
Vakthold	-33 375
Renhold ved firmaer	-128 069
Snørydding	-70 164
Andre fremmede tjenester	-300
Kontor- og datarekvisita	-470
Trykksaker	-1 889
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-4 634
Porto	-2 723
Kontingenter	-300
Bankgebyr	-3 541
Velferdskostnader	-2 760
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-396 695

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	138
Renter av sparekonto i OBOS-banken	213
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-79
SUM FINANSINTEKTER	272

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-449 224
SUM INTEKTER	-449 224



KOSTNADER	
Administrasjon	57 649
Fjernvarme	372 179
SUM KOSTNADER	429 827

SUM ENERGIIVREGNING	-19 397
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	0
Påløpte kostnader	-72 102
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-72 102



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Raymond Abrahamsen Ekstern

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Steffen Skaar FN10B

Kristian Wigan Wold FN10A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Silje Nereng FN10B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kristian Wigan Wold FN10A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

E. Som utvalg foreslås:

I valgkomiteen for Fernanda Nissens Gate 10 SE



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret e-post adresse: fn10@styrommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Fernanda Nissens Gate 10 SE har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS. Selskapet ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til avtale om driftstjenester og egen vaktmesterinstruks.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG forsikring 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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Oslo

Fernanda Nissens Gate 10 Sameie

v/Obos Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
21/3571Saksbehandler:
Stine K. Storvik

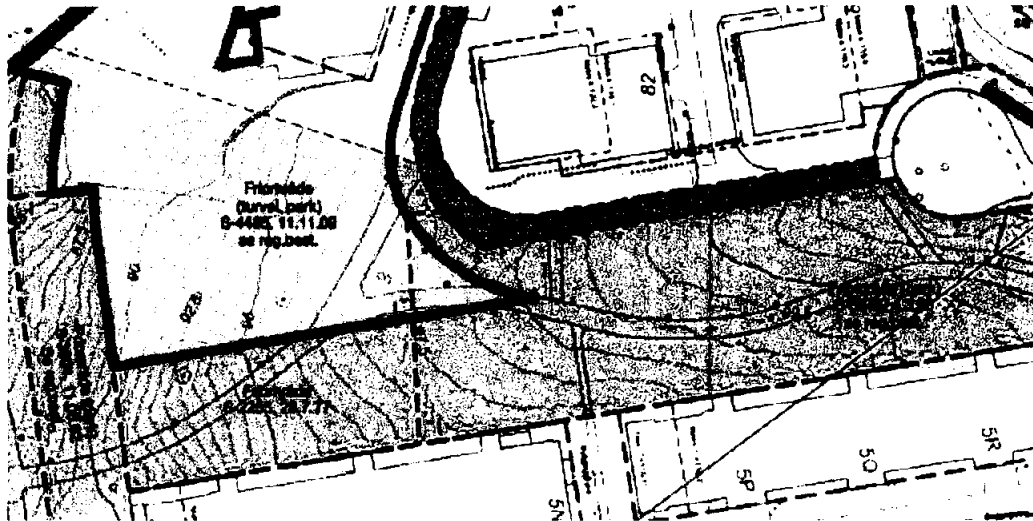
Dato: 09.02.2021

Oslo kommune ønsker å kjøpe en del av deres eiendom gnr./bnr.
77/147

Oslo kommune ønsker å kjøpe en del av deres eiendom

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) tar kontakt med dere fordi Oslo kommune ønsker å kjøpe en del av deres eiendom, gnr. 77 bnr. 147. Den aktuelle delen er regulert til friområde ved reguleringsplan S-4485 og S-3645.

På kartet under er deres eiendom gnr./bnr. 77/147 markert med blått omriss og den delen vi ønsker å kjøpe er den delen som er markert med grønn farge med betegnelsen: «Friområde (turvei, park) S-4485, 11.11.09 se reg.best.».



Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no



Bakgrunnen for ønsket om kjøp

Lillo Gård KS har på bakgrunn av sin reguleringsplan S-4892 bygget en turvei gjennom hele friområdet, fra Sandakerveien til Akerselva. Turveien er bygget i henhold til godkjent byggeplan. Kommunen er etter utbyggingsavtale, mellom Oslo kommune og Lillo Gård KS, forpliktet til å overta turveien. Deler av turveien ligger på det området som vi Oslo kommune ønsker å kjøpe.

Vi inviterer til et møte på Teams

Vi inviterer styret/styreleder i sameiet Fernanda Nissen gate 10 til et møte på Teams hvor representant fra EBY og BYM vil delta. Vi ønsker å redegjør litt mer om fordeler ved at kommunen eier friområdet og litt mer om bakgrunnen for ønsket om dette. Vi ønsker også å høre mer om deres syn på et eventuelt salg.

Vi ber om tilbakemelding på om du/dere har anledning til å delta på et møte over Teams:

Mandag 15. februar kl: 11:30

Eller

Onsdag 17. februar kl: 12:00

Vi ber også om at e-postadresser til møtedeltakerne sendes, slik at vi kan sende invitasjoner.

Kontaktperson

Dersom noe er uklart eller dere har spørsmål knyttet til saken, kan dere ta kontakt med undertegnede, Stine K. Storvik på tlf. 48 18 66 48 eller e-post: stine.storvik@eby.oslo.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Nina E. S. Kronkvist
seksjonsleder

Stine K. Storvik
jurist

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Kroghs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no