GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Energimerke
Tilstandsrapport
Husordensregler
Vedtekter
Innkalling årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Protokoll ekstraordinært årsmøte
Opplysninger fra OBOS
Tegninger og attester
Opplysninger fra kommunen
Seksjonering
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 23.07.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Karl Nguyen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gunnar Schjelderups vei 13 E, 0485 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 77 BNR 376 FNR 0 SNR 43 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Nydalen øst

Verdivurdert til

4 300 000

668	4 300 668	93 493
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	46 m²
BRA	50 m²
Byggeår	2007

Fellesutgifter	2 516
Formue	14 271
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

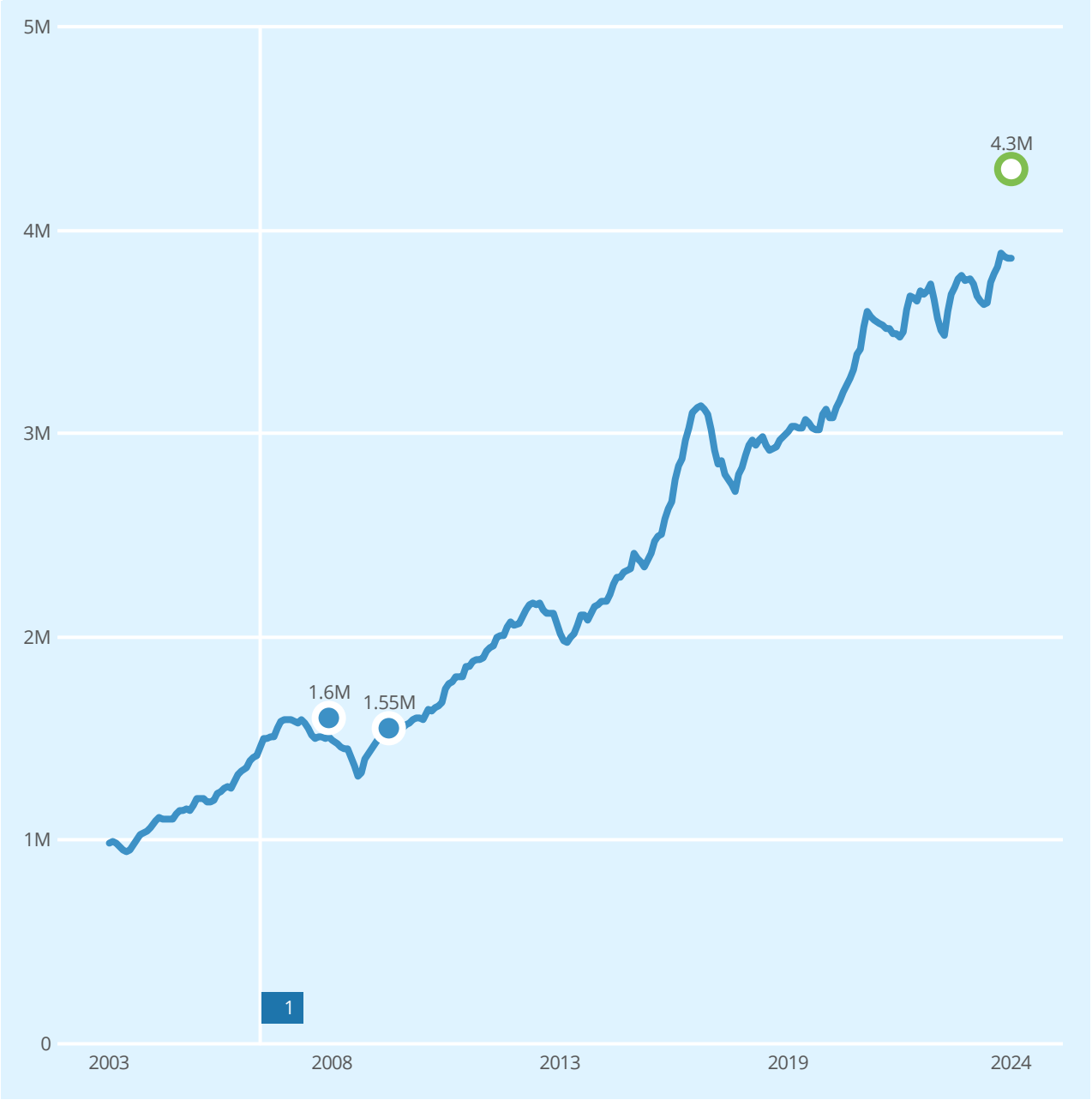
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gunnar Schjelderups vei 13 E 42 m² 2007 6. etg 2 sov	19.07.2024	4 690 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**111 905**
2 Gunnar Schjelderups vei 13 E 44 m² 2007 2. etg 1 sov	15.04.2024	4 490 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**102 273**
3 Gunnar Schjelderups vei 13 E 46 m² 2007 7. etg 1 sov	28.05.2024	4 450 000	**4 400 000**	668	4 400 668	**95 667**

Fin 2-roms hjørneleilighet med sydvestvendt balkong - Lave felleskostnader - Område med bra servicetilbud, nær "alt"!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.08.2009	04.09.2009	19.10.2009	1 590 000	1 550 000	2 886	1 552 886	2
10.04.2008		10.04.2008	-	1 600 000	-	1 600 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Nydalen øst grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

57
dager

Leiligheter solgt i Nydalen øst grunnkrets siste 3 mnd

32
leiligheter solgt

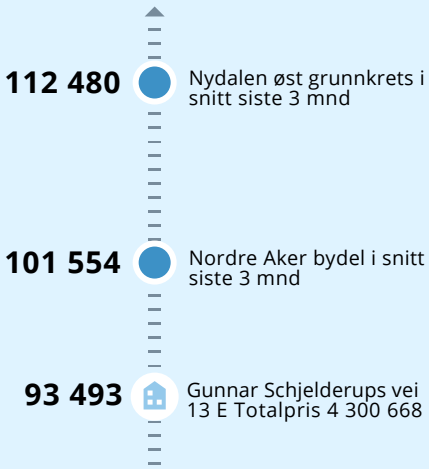


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 2.4% over prisantydning

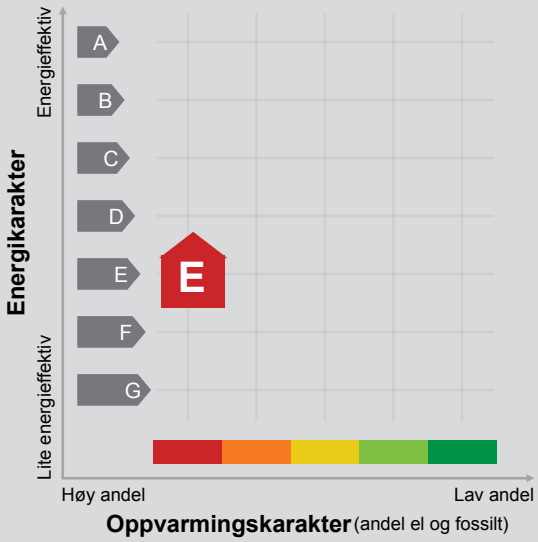
Analyse m²-priser



ENERGIMERKE

ENERGIATTEST

Adresse	Gunnar Schjelderups vei 13E
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	376
Seksjonsnummer	43
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81809674
Bruksenhetsnummer	H0407
Merkenummer	3a5abc54-b7b2-4aa0-a460-25c9ee4fea16
Dato	02.07.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gunnar Schjelderups vei 13E
Postnummer: 0485
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0407
Dato: 02.07.2024 9:33:35
Energimerkenummer: 3a5abc54-b7b2-4aa0-a460-25c9ee4fea16

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 77
Bruksnummer: 376
Seksjonsnummer: 43
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81809674

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	60 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	110 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	259,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,75
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.8.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	90,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	159,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 245 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	200,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 439 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	200,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 245 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 245 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 245 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Gunnar Schjelderups vei 13 E, 0485 OSLO

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU – Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 – Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 – Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 – Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdannelse og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

post@boligtilstand-as.no | Org nr. 831 187 042

Theodor Østlie

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | post@boligtilstand-as.no | Medlem av NITO

Befaringen	
Befaringsdato	25. juni 2024
Takstingeniør til stede	Theodor Østlie
Selger/eier til stede	Abdirashid Ali Warsame
Egenerklæring	Ikke fremvist

Eiendomsinformasjon	
Adresse	Gunnar Schjelderups vei 13 E, 0485 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	77/376/43
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	2466 m^2
Hjemmelshaver	Abdirashid Ali Warsame

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer bærer preg av slitasje eller er av eldre dato og har behov for modernisering.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv	Generelt slitte overflater.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Manglende drensåpning.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon

Byggeår

2007

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 4. etasje med sydvestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Kommentar	Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Fremviste plantegninger samsvarer med dagens bruk.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.
Entrédøren har ikke glassfelt.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje fra tidspunkt for montering er ikke hensyntatt.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje fra tidspunkt for montering er ikke hensyntatt.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje fra tidspunkt for montering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 2-3 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 5 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Gulv — TG 2

Trestavs parkett.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av generelt slitte overflater med merker og riper. Det er registrert knirk i overflater enkelte steder. Forholdet kan skyldes endringer i klima og/eller feil i underliggende konstruksjon. Kostnader i forbindelse med legging av nye overflater bør påregnes.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Pusset og malte overflater.
Hvite metallplater i bad.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,50 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i tilstøtende vegg mot bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i nevnt fordelerskap.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via fasadeventiler bak panelovn.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler (tilluft), noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Er det utført rens, eller fornying?
Ikke kjent.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m².
Betongdekke.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,18 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 1 er tildelt da balkongen fremstår som vedlikeholdt. Merk at det er registrert avvik i forbindelse med rekkverkshøyde. Hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Ja, det er registrert fugemasse i overgang gulvflis - sokkelflis, forholdet kan medføre økt risiko for sprekkdannelser. På generelt grunnlag anbefales det at det benyttes mykfug (elastisk fug) i hjørner.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og ovennevnte punkter. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt da det ikke er observert drensåpning i kasse bak klosett. Forholdet kan medføre økt risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje da lekkasjevann ikke vil synliggjøres.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap og høyskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		4		
4. etasje	46			6
Sum	46	4		6
Totalt bruksareal	50			

* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
* Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
4. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
4. etasje	46		Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.	

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Sameiet Nydalstoppen

Det er i hver enkelt sameiers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Dersom du leier ut din leilighet, er seksjonseieren ansvarlig for at leietakeren er gjort kjent med husordensreglene.

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00 (gjelder også i helgene). Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søndag og helligdager. Det er ikke tillatt med boring og banking utenom tidsrommet 08-21 på hverdager, 10-17 på lørdager. Dvs ingen vedlikeholdsarbeider på søndager og helligdager. Husbråk og støy utenom overnevnte tider vil medføre skriftlig advarsel og viderefakturering av faktiske kostnader som eksempelvis utrykning av vaktselskap og kostnader relatert til foretningsfører. Gjentagende husbråk og støy kan medføre salgspålegg/utkastelse av leietaker.

HUSDYRHOLD

Husdyr er tillatt, men skal ikke være sjenanse for beboerne. Lufting av hund skal ikke skje på felles uteareal og grøntområder for sameiet. Styret kan ved sjenerende husdyrhold kreve endring eller at dyreholdet opphører. Det er båndtvang i bygget og på sameiet sin eiendom.

HUSHOLDNINGSAVFALL

HUSHOLDNINGSAVFALL Husholdningsavfall legges i søppelrørsystemet. Anvisning for bruk av ”Envac” søppelhåndtering må følges. Søppel skal ikke etterlates i svalgang eller andre plasser i fellesarealet. Det gjelder både innendørs og utendørs. Uønsket post etterlates ikke i fellesareal. Større gjenstander som møbler eller hvitevarer, papp/ emballasje og annet som ikke er tilpasset søppelsystemet må beboerne selv kjøre til gjenvinningsstasjonen. Ved hensetting av søppel vil beboer fått en bot på 3000 kr, og i tillegg bli viderefakturert for faktiske utgifter i forbindelse med hendelsen. Det er ikke tillatt å kaste sneiper og annet fra balkongene.

RENHOLD

Renholdsfirma er engasjert for vask av fellesareal. Det blir vasket en gang i uken.

De som bruker garasjeplassen (leier/eier) er ansvarlig for at området på garasjeplassen holdes fritt for søppel. Garasjeplassen er ikke en lagringsplass (med unntak av dekk som kan settes på garasjeplassen).

MARKISER

Ikke tillatt å montere markiser uten tillatelse fra styret.

MOTORKJØRETØY

Plasseres i garasje eller på fast biloppstillingsplass for de som har dette. Ellers gjelder gateparkering etter gjeldende skilting. Det er mulighet for korttidsparkering på skiltet plass i inntil 30 min, men da med synlig bevis for korttidsparkering.

BALKONGER

Balkongen skal ikke brukes som lagerplass eller til hensetting av søppel. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på sameiet sin eiendom eller på balkongen. Det er heller ikke tillatt å montere parabol utvendig eller på balkongen. Blomsterkasser skal kun monteres på innsiden av balkongen. Det er ikke tillatt å gi fugler mat fra balkongen eller vinduer. Dette av hensyn til naboene under, og for å hindre at det kommer rotter på eiendommen. Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller noe annet fra balkongene.

NØDUTGANGER

Disse skal ikke blokkeres, brukes til lager av søppel eller røykeplass. Grønn nødåpner skal ikke benyttes utenom ved brann, evakuering og lignende nødstilfeller.

TAK

Skal ikke brukes til noe form for aktivitet. Dette kan medføre lekkasje til leilighetene under.

SVALGANGER/KORRIDORER

Det er ikke tillatt å plassere barnevogner og sykler på svalganger og korridorer. Dette grunnet brannkrav om rømningsvei og adkomst for rullestolbrukere. Det finnes felles sykkelbod i garasje og sykkelstativ utendørs.

POSTKASSESKILT

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt i standard utførelse, og med etternavn på beboer(e) av seksjonen. Det oppfordres om å benytte seg av postens skiltbutikk for postkasseskilt på nett, standard hvitt skilt med svart tekst.

AUOTMATISK DØRÅPNER

I sameiet er det automatisk døråpner på hovedinngangsdøren og bakdøren i 1 etasje.
Den betjenes med nøkkelbrikke fra utsiden og knapp fra innsiden. Det er forbudt å bruke stein eller andre gjenstander for å hindre at døren lukkes.
Hvis man trenger å sette døren i åpen stilling for inn/utf lytting etc kan dette gjøres ved å bruke knappen som er ved siden av dørkarmen øverst til høyre. Det skader mekanismen hvis døren blir hindret fra automatisk lukking. Den som får vareleveranser eller besøk er ansvarlig for at vedkommende ikke skader dørautomatikken. Hvis noen velger å bryte

reglene, så vil de bli holdt økonomisk ansvarlig for skadene. Hærverk vil bli anmeldt.

KAMERAOVERVÅKNING

Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder. Formålet er å forebygge hærverk og tyveri. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk. Alle sikkerhetskameraene er tydelig skiltet.

OPPBEVARING AV BRANNFARLIGE STOFFER

Det er forbudt å oppbevare brannfarlige stof fer, herunder gass, bensin, olje, løsningsmidler eller annet som er i strid med brannvesenets forskrifter i kjellerboden og garasjen. Beboere plikter å vise varsomhet ved bruk og oppbevaring av brannfarlige stof fer i egen leilighet. Beboer plikter å følge anvisningen på beholder og være særlig oppmerksom ved bruk og lagring av stof fer som kan selvantenne. Det anbefales å oppbevare så lite som mulig av slike stof fer på eiendommen.

Meldinger fra sameiets styre eller fra forretningsfører, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Husordensreglene med senere endringer gjelder så snart de er kunngjort for sameierne/beboerne.

Sist endret 16.06.21

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Sameiet Nydalstoppen, org. nr. 992 317 140

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 06.12.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29.oktober 2007.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Nydalstoppen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.11.2007.

Seksjonene skal bare bebos eller leies ut til studenter. Styret kan kreve dokumentasjon fra eier eller bruker av seksjonen på at man oppfyller dette vilkåret. Eier eller bruker som oppfyller vilkåret om å være student, kan ta opp i sin husstand personer som ikke oppfyller dette vilkåret. Denne bestemmelsen kan kun endres med samtykke fra Oslo kommune.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 100 boligseksjoner på eiendommen gnr. 77, bnr. 376 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private utearealer

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Bruker av seksjonen må oppfylle vilkårene beskrevet i disse vedtekters punkt 1-1 andre ledd.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner i samsvar med eierseksjonsloven § 23. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe bolig samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene følges av dem selv, deres husstander og eventuelle leietakere.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiets parkeringsplasser ligger som fellesareal i sameiets garasje.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Plassene 1-49 disponeres iht. tinglyst erklæring av naboeiendommen g-bnr: 77/375.
Midlertidig enerett til bruk av garasjeplass kan erverves av sameiets seksjonseiere.

Garasjeplasser blir kun tildelt de seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til særskilt plass. Midlertidig enerett til bruk av garasjeplass på sameiets fellesareal varer i 30 år etter at bruksretten ble tildelt den enkelte seksjon.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget kal fordeles forholdsmessig etter antall garasjeplasser mellom sameiet og eier av garasjeplassene 1-49 som disponeres av gnr 77 bnr 375. Sameiets styre fastsetter akontobeløp for garasjeplassene som disponeres av gnr 77 bnr 375.

Seksjonseier i sameiet som erverver bruksrett til garasjeplass betaler et særskilt tillegg i felleskostnadene for å dekke andel drifts- og vedlikeholdskostnader av garasjeanlegget/fellesarealet. Tilleggets størrelse fastsettes av styret i sameiet.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor inklusiv vinduer og vinduskarmer, men ikke utskifting av sluk, veranda- og ytterdører til bolig.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Unnlater seksjonseieren å oppfylle sin vedlikeholdsplikt etter disse vedtekter, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Seksjonseieren skal i slikt tilfelle ha rekommendert varsel med 14 dagers frist før arbeidene utføres.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for

den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Se også punkt 4-4 over.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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 tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7308

Sameiet Nydalstoppen

Velkommen til årsmøte i Sameiet Nydalstoppen

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. juni kl. 09:00 og lukker 10. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7308

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fellesgjeld opptatt av styret på vegne av seksjonseiere
7. Søke Oslo kommunen om å få slettet klausulen om at kun studenter kan bebo seksjonene.
8. Fasadevask
9. Felles klage på verdifastsettelse av seksjoner hos skatteetaten.
10. Vaktmesteroppgaver i sameiet

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Nydalstoppen

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.

Forslag til vedtak
Rådgiver i OBOS, Martin Hernandez, velges som digital møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg minst én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Peder Mykleby Løken velges.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7308 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 157 200.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 157 200.

Sak 6

Fellesgjeld opptatt av styret på vegne av seksjonseiere

Forslag fremmet av:
Siw Levernæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Opplyse om hvor mye hver seksjonseier har fått pådratt som del av felles låneopptak.
Opplyse om nedbetaling/avdrag og renter på dette i sin helhet, og per seksjonseier.
Opplyse om fordeling av lånebeløp pr seksjon kvadratmeter.

Opplyse om hvordan hver enkelt seksjonseier kan nedbetale sin del av låneopptaket og hvordan nedreguleringen av felleskostnadene da blir, i og med at
felleskostnadene allerede har nedbetaling/renter lagt til i felleskostnadene.

Redegjøre for at andelen av felleskostnadene er forbeholdt nedbetaling og renter på lånet, i forbindelse med fasadevasken.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner viktigheten av full transparens rundt fellesgjelden. Vi vil derfor forberede en detaljert rapport som dekker alle forespurte punkter: detaljer om låneopptaket, nedbetaling/avdrag og renter både i

sin helhet og per seksjonseier, fordeling av lånebeløpet per kvadratmeter, samt informasjon om individuell nedbetaling av lånet. Rapporten vil bli presentert muntlig og skriftlig på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret redegjør muntlig og skriftlig for seksjonseierne om all informasjon ifm låneopptaket.

Sak 7

Søke Oslo kommunen om å få slettet klausulen om at kun studenter kan bebo seksjonene.

Forslag fremmet av:
Siw Levernæs

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Som det går frem av tidligere besvarelser fra forrige styre til enkelte meglere som har etterspurt om styret sjekker om beboere er studenter eller ei, så er det pr i dag vanskelig å ha en kort og enkel beskrivelse for hva en student faktisk er, og hvordan dette eventuelt kan bevises/motbevises, i f m denne klausulen.

Studenter kommer for tiden i alle aldersgrupper, i alle prosentvise delstudier og fulltidsstudier, i meget ulike variasjoner av type studier/korte/lange/periodevise/ straks avsluttede/ snart påbegynte/ studier i tillegg til arbeid på deltid og fulltid/studenter med og uten barn/samboere/ ektefeller, som eventuelt bebor samme seksjon. Små barn er f. eks ikke studenter.

Garasjeplassene er også kun tiltenkt studenter og med det nye vedtaket som ble vedtatt om salg av garasjeplasser til eiere utenfor sameiet, er det også her grunnlag for å få klausulen slettet.

Jeg mener det er i alle seksjonseieres interesse at denne klausulen blir slettet.

Kort bakgrunn for klausulen:

I sin tid, da BSN ble stiftet /opprettet, var GS nr. 13 e, en del av BSN`s bygningsmasse, og godtatt for utbygging med klausul om at boenhetene skulle være tiltenkt studenter.

Grunnet høye kostnader og dårligere økonomi hos BSN ble nr. 13 e seksjonert ut av stiftelsen for å bli eget uavhengig sameie, Nydalstoppen sameie, dog med felles garasjeanlegg.

Klausulen fra Oslo kommune ble dengang ikke søkt trukket tilbake. Begge bygningene`s boligseksjoner (og garasjeplasser) skulle fortsatt forbeholdes studenter.

Daglig leder i stiftelsen BSN kan kontaktes nærmere med mer info om dette.

Styrets innstilling

Vi forstår bekymringene rundt klausulen som begrenser boligene til studenter, og anerkjenner at dagens situasjon skaper utfordringer. Styret vil umiddelbart ta initiativ til å kontakte Oslo kommune med en forespørsel om å få fjernet denne klausulen, for å åpne opp sameiet for et bredere spekter av beboere. Saken ble også tatt opp i 2013, se vedlagt innkalling og sak 5. Krever 2/3 flertall da det medfører en vedtektsendring. Merk at selv om saken blir godkjent så må kommunen samtykke.

Forslag til vedtak

Styret henvender seg til Oslo kommune med ønske om å få klausulen slettet snarest.

Sak 8

Fasadevask

Forslag fremmet av:
Siw Levernæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker mer info om gjennomføring av dette.

Tidligere var det også tenkt maling av vinduskarmer og balkong/terrassedører utført samtidig. Gjelder dette fremdeles?

Ønsker også info om hvor stor del av utgiftene i forbindelse med dette, engangsinnbetalingen i juni skal dekke.

Styrets innstilling

Informasjon om fasadvask og eventuell maling av vinduskarmer og balkong/terrassedører vil bli klargjort. Vi vil sørge for å gi en detaljert gjennomgang av planene og kostnadsfordelingen for disse vedlikeholdsarbeidene både på årsmøtet og gjennom skriftlig kommunikasjon på vibbo.

Forslag til vedtak

Denne info gis på årsmøtet og i skriftlig info på vibbo.

Sak 9

Felles klage på verdifastsettelse av seksjoner hos skatteetaten.

Forslag fremmet av:
Siw Levernæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som seksjonseier har jeg i flere år irritert meg over skatteetatens høye verdisetting av min eierseksjon.

Skatteetatens utregning ligger godt over markedsverdi på gjennomsnittsboliger i samme område og langt over faktiske oppnådde salgssummer i vårt bygget i 2023 og i GS nr.11.

Jeg vil tro det er lettere å " komme noen vei" med nedsettelse av markedsverdi for fastsettelse av formuesverdi på seksjonene hvis sameiet som helhet henvender seg til skatteetaten.

Styrets innstilling

Skatteetatens høye verdifastsettelse av eierseksjoner er en bekymring vi tar alvorlig. Styret vil koordinere en felles innsending av klage til skatteetaten, med mål om å få justert formuesverdien/markedsverdien av seksjonene til et nivå som bedre reflekterer den faktiske markedsverdien.

Forslag til vedtak

Styret i Nydalstoppen sameie henvender seg til skatteetaten på vegne av alle seksjonseiere, for å få satt ned formuesverdien/markedsverdien til et mer normalt nivå.

Sak 10

Vaktmesteroppgaver i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har en hyggelig vaktmester, Glenn, som stort sett er tilgjengelig for sameiet på dagtid.

Hvis ikke avtalen med vaktmesterselskapet er endret i senere tid, er det faktisk en del småting som ikke blir gjennomført når det trengs, slik det er i dag.

Dette kan selvfølgelig være på grunn av kapasitet, dvs tiden vi har til rådighet fra vaktmesteren pr uke. Dette kan ikke vaktmesteren lastes for.

Nå som det periodevis har vært kjempeglatt blir det ikke strødd. Hverken av oss beboere eller av vaktmesteren, eller annen ansvarlig. Sameiet har et ganske stort ansvar feks hvis noen faller på grunn av is rundt bygget.

Tidligere hadde vi også "noen" som måkte for oss. På baksiden blir det måkt men på forsiden som jo er vår hovedinngang er det helt elendig måkt.

Jeg ser snøen blir tråkket ned, noe som er greit nok, og jeg har sett vaktmesteren ta bort snø noen ganger, men er det ingen som har ansvar for å måke skikkelig? Dette gjelder også den lille plassen hvor man kan parkere.

Det er ikke alle som er like gode til beins/ har barnevogn mm men som også har krav på å komme frem til inngangsdøren.

Skulle vi ha behov for syketransport/båre blir dette også problematisk når det ikke er måkt.

Det er også greit for sameiet at det ser ryddig og ordentlig ut utenfor bygget når det er vinter.

Styrets innstilling

Spørsmålet om vaktmesteroppgaver, inkludert strøing og snømåking, er viktig for både sikkerhet og tilgjengelighet. Styret vil gjennomgå og, om nødvendig, reforhandle avtalen med vaktmesterselskapet for å sikre at våre fellesområder holdes sikre og tilgjengelige for alle beboere gjennom hele året. Vi vil vurdere å øke timene tilgjengelig fra vår vaktmester, Glenn, basert på behovene som er identifisert.

Forslag til vedtak

Styret sjekker avtalen med vaktmesterselskapet, og ser hva som faktisk ligger i avtalen, og tar opp til vurdering om vi skal øke tiden vi har til rådighet fra Glenn vaktmester, pr uke, slik at gjennomsnittet kan brukes når det er behov.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fabian Balder Borch	2023-2025
Styremedlem	Peder Mykleby Løken	2023-2025
Styremedlem	Jon Anders Sørnes	2023-2025
Varamedlem	Siv Levernæs	2023-2024
Varamedlem	Sander Schanke	2023-2024

Kontaktinformasjon

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 Sameiet Nydalstoppen
Sameiet består av 100 seksjoner.
Sameiet Nydalstoppen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992317140, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
77 376

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

Sameiet Nydalstoppen 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 AS.

Styrets arbeid

For å sikre større deltakelse og engasjement blant sameierne, har vi fått anbefalt å holde årsmøtet digitalt av OBOS. Dette vil gjøre det mulig for flere sameiere å delta, spesielt de som er forhindret fra å være fysisk til stede.

Gjennomgang av vaktmestertjenester: Det er utført en gjennomgang av vaktmestertjenestene, hvor det har blitt utarbeidet liste over arbeidsoppgaver. Dette sikrer en mer strukturert og effektiv håndtering av vedlikeholdsarbeid.

Fasadeprosjekt: Styret har planlagt, finansiert og igangsatt et fasadeprosjekt som tidligere har vært utsatt. Prosjektet er nå under utførelse med mål om å forbedre bygningenes estetikk og levetid.

Bytte av låsesmed: For å oppnå lavere kostnader og bedre service, har styret besluttet å bytte låsesmed. Dette tiltaket er forventet å forbedre servicen og redusere driftskostnadene.

Varmevifte i garasjeanlegg: Det er avdekket en ødelagt varmevifte i garasjeanlegget. Styret har sørget for rask utskifting av viften for å opprettholde nødvendig temperatur og forhindre skade på vannrør, port og andre installasjoner.

HMS arbeid: Styret har etablert HMS-rutiner og internkontrollsystemer som tidligere manglet. Disse tiltakene sikrer et tryggere sameiet for beboere.

HMS kurs: HMS kurs har blitt gjennomført i regi av OBOS, der styremedlemmer fikk oppdatert og relevant kunnskap om helse, miljø og sikkerhet.

Årlige kontroller: Det har blitt gjennomført årlige kontroller av kritiske systemer som sprinkelanlegg, nødlys, og brannsentral. Dette sikrer at alle systemene fungerer som de skal og oppfyller alle lovpålagte krav.

Etter revisjon fra Elvia igangsatte styret elsjekk av fellesarealer som en del av HMS-arbeidet.

Feilretting av nødlys og sprinkelanlegg: Feil på nødlys og sprinkelanlegg ble avdekket og umiddelbart rettet. Dette arbeidet er avgjørende for å opprettholde bygningssikkerheten i nødsituasjoner.

Styremøter: Det har blitt gjennomført seks styremøter siden sist år, der viktige saker og beslutninger har blitt tatt for å forbedre sameiets drift og sikkerhet.

Dugnader: To dugnader har blitt avholdt, en på høsten 2023 og den andre i år i mai. Disse samlingene har bidratt til vedlikehold og sosialt samhold i borettslaget og vi setter stor pris på alle som har møtt på dugnad og generelt de som har bidratt med ekstra arbeid utover dette gjennom året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene i 2023: kr. 3 251 909

Driftskostnadene i 2023: kr. 3 536 771

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 368 125.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 387 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nydalstoppen.

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 2024.

Budsjettet er basert på 19,65 % økning av felleskostnadene og 41,03 % reduksjon for garasje fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALSTOPPEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALSTOPPEN.

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,

Penneo Dokumentnøkkel: H7LW2-D4P7C-E8QAA-GEPDW-S447S-FSDW2

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H7LW2-D4P7C-E8QAA-GEPDW-S447S-FSDW2

SAMEIET NYDALSTOPPEN
ORG.NR. 992 317 140, KUNDENR. 7308

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 154 092	3 152 092	3 307 000	4 960 000
Andre inntekter	3	97 817	539 580	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 251 909**	**3 691 672**	**3 307 000**	**4 960 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-16 319	-9 394	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 322	-11 453	0	-11 500
Forretningsførerhonorar		-135 459	-130 230	-138 700	-143 000
Konsulenthonorar	7	-36 717	-4 624	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 357 754	-921 452	-500 000	-387 000
Forsikringer		-145 149	-126 926	-145 147	-159 000
Festeavgift		-6 635	-6 229	-6 600	-6 000
Kommunale avgifter	9	-474 802	-364 800	-387 708	-554 000
Energi/fyring	10	-543 066	-776 475	-1 170 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 948	-216 948	-216 980	-227 000
Andre driftskostnader	11	-418 450	-369 993	-420 810	-440 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 536 771**	**-3 109 674**	**-3 167 095**	**-2 759 550**
DRIFTSRESULTAT		**-284 862**	**581 998**	**139 905**	**2 200 450**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 937	6 278	0	0
Finanskostnader	13	-100	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**22 837**	**6 278**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-262 026**	**588 276**	**139 905**	**2 200 450**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	588 276
Fra opptjent egenkapital	-262 026	0

SAMEIET NYDALSTOPPEN
ORG.NR. 992 317 140, KUNDENR. 7308

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	48 959	65 278
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 959**	**65 278**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 259	135 166
Forskuddsbetalte kostnader		18 079	6 799
Driftskonto OBOS-banken		931 699	1 224 546
Sparekonto OBOS-banken		647 638	534 885
SUM OMLØPSMIDLER		**1 626 675**	**1 901 396**
SUM EIENDELER		**1 675 633**	**1 966 674**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 417 083	1 679 109
SUM EGENKAPITAL		**1 417 083**	**1 679 109**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 136	37 249
Leverandørgjeld		230 414	250 106
Annen kortsiktig gjeld		0	210
SUM KORTSIKTIG GJELD		**258 550**	**287 565**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 675 633**	**1 966 674**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2024
Styret i Sameiet Nydalstoppen

Fabian Balder Borch/s/ Jon Anders Sørnes/s/ Peder Mykleby Løken/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 322 804
Garasje	610 488
Internett	220 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 154 092**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd klimaetaten	96 323
Andre inntekter	1 494
SUM ANDRE INNTEKTER	**97 817**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 322.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 123
Andre konsulenthonorarer	-344
SUM KONSULENTHONORAR	**-36 717**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-28 153
Drift/vedlikehold VVS	-8 166
Drift/vedlikehold elektro	-487 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 585
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 766
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 723
Drift/vedlikehold brannsikring	-545 165
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 891
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-110 569
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-63 092
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 357 754**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-340 776
Renovasjonsavgift	-134 026
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-474 802**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-543 066
SUM ENERGI / FYRING	**-543 066**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-1 500
Vaktmestertjenester	-95 340
Vakthold	-99 416
Renhold ved firmaer	-121 093
Snørydding	-56 735
Gressklipping	-29 959
Andre fremmede tjenester	-1 573
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 200
Andre kontorkostnader	-100
Porto	-227
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 408
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-418 450**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 971
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 432
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	219
Andre renteinntekter	1 315
SUM FINANSINNTEKTER	**22 937**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-100
SUM FINANSKOSTNADER	**-100**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2022	74 672	
Avskrevet tidligere	-9 394	
Avskrevet i år	-16 319	
		48 959
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**48 959**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-16 319**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 703526. 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.06.24
Selskapsnummer: 7308 **Selskapsnavn:** Sameiet Nydalstoppen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Martin Hernandez, velges som digital møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Peder Mykleby Løken velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 157 200.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fellesgjeld opptatt av styret på vegne av seksjonseiere

Styret redegjør muntlig og skriftlig for seksjonseierne om all informasjon ifm låneopptaket.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Søke Oslo kommunen om å få slettet klausulen om at kun studenter kan bebo seksjonene.

Styret henvender seg til Oslo kommune med ønske om å få klausulen slettet snarest.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fasadevask

Denne info gis på årsmøtet og i skriftlig info på vibbo.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Felles klage på verdifastsettelse av seksjoner hos skatteetaten.

Styret i Nydalstoppen sameie henvender seg til skatteetaten på vegne av alle seksjonseiere, for å få satt ned formuesverdien/markedsverdien til et mer normalt nivå.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vaktmesteroppgaver i sameiet

Styret sjekker avtalen med vaktmesterselskapet, og ser hva som faktisk ligger i avtalen, og tar opp til vurdering om vi skal øke tiden vi har til rådighet fra Glenn vaktmester, pr uke, slik at gjennomsnittet kan brukes når det er behov.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Nydalstoppen

Organisasjonsnummer: 992317140
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. juni kl. 09:00 til 10. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Martin Hernandez, velges som digital møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg minst én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Peder Mykleby Løken velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 157 200.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 157 200.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fellesgjeld opptatt av styret på vegne av seksjonseiere

Fremmet av: Siw Levernæs

Opplyse om hvor mye hver seksjonseier har fått pådratt som del av felles låneopptak.
Opplyse om nedbetaling/avdrag og renter på dette i sin helhet, og per seksjonseier.
Opplyse om fordeling av lånebeløp pr seksjon kvadratmeter.

Opplyse om hvordan hver enkelt seksjonseier kan nedbetale sin del av låneopptaket og hvordan nedreguleringen av felleskostnadene da blir, i og med at
felleskostnadene allerede har nedbetaling/renter lagt til i felleskostnadene.

Redegjøre for at andelen av felleskostnadene er forbeholdt nedbetaling og renter på lånet, i forbindelse med fasadevasken.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner viktigheten av full transparens rundt fellesgjelden. Vi vil derfor forberede en detaljert rapport som dekker alle forespurte punkter: detaljer om låneopptaket, nedbetaling/avdrag og renter både i sin helhet og per seksjonseier, fordeling av lånebeløpet per kvadratmeter, samt informasjon om individuell nedbetaling av lånet. Rapporten vil bli presentert muntlig og skriftlig på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret redegjør muntlig og skriftlig for seksjonseierne om all informasjon ifm låneopptaket.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Søke Oslo kommunen om å få slettet klausulen om at kun studenter kan bebo seksjonene.

Fremmet av: Siw Levernæs

Som det går frem av tidligere besvarelser fra forrige styre til enkelte meglere som har etterspurt om styret sjekker om beboere er studenter eller ei, så er det pr i dag vanskelig å ha en kort og enkel beskrivelse for hva en student faktisk er, og hvordan dette eventuelt kan bevises/motbevises, i f m denne klausulen.

Studenter kommer for tiden i alle aldersgrupper, i alle prosentvise delstudier og fulltidsstudier, i meget ulike variasjoner av type studier/korte/lange/periodevise/ straks avsluttede/ snart påbegynte/ studier i tillegg til arbeid på deltid og fulltid/studenter med og uten barn/samboere/ ektefeller, som eventuelt bebor samme seksjon. Små barn er f. eks ikke studenter.

Garasjeplassene er også kun tiltenkt studenter og med det nye vedtaket som ble vedtatt om salg av garasjeplasser til eiere utenfor sameiet, er det også her grunnlag for å få klausulen slettet.

Jeg mener det er i alle seksjonseieres interesse at denne klausulen blir slettet.

Kort bakgrunn for klausulen:

I sin tid, da BSN ble stiftet /opprettet, var GS nr. 13 e, en del av BSN`s bygningsmasse, og godtatt for utbygging med klausul om at boenhetene skulle være tiltenkt studenter.

Grunnet høye kostnader og dårligere økonomi hos BSN ble nr. 13 e seksjonert ut av stiftelsen for å bli eget uavhengig sameie, Nydalstoppen sameie, dog med felles garasjeanlegg.

Klausulen fra Oslo kommune ble dengang ikke søkt trukket tilbake. Begge bygningene`s boligseksjoner (og garasjeplasser) skulle fortsatt forbeholdes studenter.

Daglig leder i stiftelsen BSN kan kontaktes nærmere med mer info om dette.

Styrets innstilling
Vi forstår bekymringene rundt klausulen som begrenser boligene til studenter, og anerkjenner at dagens situasjon skaper utfordringer. Styret vil umiddelbart ta initiativ til å kontakte Oslo kommune med en forespørsel om å få fjernet denne klausulen, for å åpne opp sameiet for et bredere spekter av beboere. Saken ble også tatt opp i 2013, se vedlagt innkalling og sak 5. Krever 2/3 flertall da det medfører en vedtektsendring. Merk at selv om saken blir godkjent så må kommunen samtykke.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret henvender seg til Oslo kommune med ønske om å få klausulen slettet snarest.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Fasadevask

Fremmet av: Siw Levernæs

Ønsker mer info om gjennomføring av dette.

Tidligere var det også tenkt maling av vinduskarmer og balkong/terrassedører utført samtidig. Gjelder dette fremdeles?

Ønsker også info om hvor stor del av utgiftene i forbindelse med dette, engangsinnbetalingen i juni skal dekke.

Styrets innstilling
Informasjon om fasadvask og eventuell maling av vinduskarmer og balkong/terrassedører vil bli klargjort. Vi vil sørge for å gi en detaljert gjennomgang av planene og kostnadsfordelingen for disse vedlikeholdsarbeidene både på årsmøtet og gjennom skriftlig kommunikasjon på vibbo.

> **Forslag til vedtak:**
> Denne info gis på årsmøtet og i skriftlig info på vibbo.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Felles klage på verdifastsettelse av seksjoner hos skatteetaten.

Fremmet av: Siw Levernæs

Som seksjonseier har jeg i flere år irritert meg over skatteetatens høye verdisetting av min eierseksjon.

Skatteetatens utregning ligger godt over markedsverdi på gjennomsnittsboliger i samme område og langt over faktiske oppnådde salgssummer i vårt bygget i 2023 og i GS nr.11.

Jeg vil tro det er lettere å " komme noen vei" med nedsettelse av markedsverdi for fastsettelse av formuesverdi på seksjonene hvis sameiet som helhet henvender seg til skatteetaten.

Styrets innstilling
Skatteetatens høye verdifastsettelse av eierseksjoner er en bekymring vi tar alvorlig. Styret vil koordinere en felles innsending av klage til skatteetaten, med mål om å få justert formuesverdien/markedsverdien av seksjonene til et nivå som bedre reflekterer den faktiske markedsverdien.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret i Nydalstoppen sameie henvender seg til skatteetaten på vegne av alle seksjonseiere, for å få satt ned formuesverdien/markedsverdien til et mer normalt nivå.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vaktmesteroppgaver i sameiet

Vi har en hyggelig vaktmester, Glenn, som stort sett er tilgjengelig for sameiet på dagtid.

Hvis ikke avtalen med vaktmesterselskapet er endret i senere tid, er det faktisk en del småting som ikke blir gjennomført når det trengs, slik det er i dag.

Dette kan selvfølgelig være på grunn av kapasitet, dvs tiden vi har til rådighet fra vaktmesteren pr uke. Dette kan ikke vaktmesteren lastes for.

Nå som det periodevis har vært kjempeglatt blir det ikke strødd. Hverken av oss beboere eller av vaktmesteren, eller annen ansvarlig. Sameiet har et ganske stort ansvar feks hvis noen faller på grunn av is rundt bygget.

Tidligere hadde vi også "noen" som måkte for oss. På baksiden blir det måkt men på forsiden som jo er vår hovedinngang er det helt elendig måkt.

Jeg ser snøen blir tråkket ned, noe som er greit nok, og jeg har sett vaktmesteren ta bort snø noen ganger, men er det ingen som har ansvar for å måke skikkelig? Dette gjelder også den lille plassen hvor man kan parkere.

Det er ikke alle som er like gode til beins/ har barnevogn mm men som også har krav på å komme frem til inngangsdøren.

Skulle vi ha behov for syketransport/båre blir dette også problematisk når det ikke er måkt.

Det er også greit for sameiet at det ser ryddig og ordentlig ut utenfor bygget når det er vinter.

Styrets innstilling
Spørsmålet om vaktmesteroppgaver, inkludert strøing og snømåking, er viktig for både sikkerhet og tilgjengelighet. Styret vil gjennomgå og, om nødvendig, reforhandle avtalen med vaktmesterselskapet for å sikre at våre fellesområder holdes sikre og tilgjengelige for alle beboere gjennom hele året. Vi vil vurdere å øke timene tilgjengelig fra vår vaktmester, Glenn, basert på behovene som er identifisert.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret sjekker avtalen med vaktmesterselskapet, og ser hva som faktisk ligger i avtalen, og tar opp til vurdering om vi skal øke tiden vi har til rådighet fra Glenn vaktmester, pr uke, slik at gjennomsnittet kan brukes når det er behov.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519849925

Dokument

7308 Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Nydalstoppen 10.06.24
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2024-06-13 08:31:44 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2024-06-13 08:40:02 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Møteleder: Martin Hernandez v/OEF (MMHv)
martin.hernandez@obos.no
+47
Signert 2024-06-13 08:40:02 CEST (+0200)

Protokollvitne: Peder Mykleby Løken (PPML)
peder_loken@hotmail.com
+4791705331
Signert 2024-06-13 08:35:12 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Nydalstoppen

Møtedato: 31.08.2023

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Møterom i garasjen i Gunnar Schjelderupsvei 13e

Til stede: 3 seksjonseiere, 10 representert ved fullmakt, totalt 13 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved —.

Møtet ble åpnet av FABIAN BORCH

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble FABIAN BORCH foreslått.
Vedtak: FABIAN BORCH

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

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble FABIAN BORCH foreslått, og som protokollvitne ble JON ANDERS SØRNES og PEDER LØKEN foreslått.
Vedtak: Vedtatt.

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

---

2 Forslag Peder Løken

A Valg av tillitsvalgte
Følgende styrerolle står på valg. - Styremedlem, styremedlem er foreslått valgt for 2 år.

Som styremedlem for 2 år ble ..... foreslått.

Vedtak: 13 stemmer for Peder Løken

Møtet ble hevet kl.: 19:05. Protokollen signeres av

Møteleder Fabian Borch Fører av protokollen Fabian Borch

Protokollvitne

Protokollvitne

OPPLYSNINGER FRA OBOS

Seim & Skillebæk AS
PrivatMegleren Lillestrøm v/Eva Lunner
Pb. 1023 Lillestrøm Syd, 2012 LILLESTRØM
E-post: WM120_3002152@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3002152/24-22-0206 Vår ref.: 7308-1-043 Dato: 01.07.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nydalstoppen
Organisasjonsnr:	992317140
Seksjonseier:	Warsame, Abdirashid Ali
Leilighetsnummer:	043
Adresse:	Gunnar Schjelderups Vei 13 E, 0485 OSLO
Seksjonsnummer:	43
Gnr.	77
Bnr.	376

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 703526.
- 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.
- Bruksrett til garasjeplass i sameiets fellesareal kan kun erverves av seksjonseierne. Bruksrettene er på fellesarealene og er ikke tinglyst.Ved salg av seksjoner med garasjeplass vil det påløpe administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser. Vi forutsetter at garasjeplassen følger ved salg.
- Særlige bestemmelser i vedtektenes §1 vedrørende hvem som kan bebo leilighetene. Vedtektene §1. fungerer slik...31/5-17 mail fra styreleder (er også lagret i korr): Hvem som helst kan kjøpe, men det er kun studenter som kan bo i leilighetene. Det vil si at en i husstanden må være student eller kun leies ut til studenter. Vi innhenter ikke dokumentasjon per idag og har heller ikke praktisert det tidligere, vi har gjensidig tillitsforhold og agerer kun når vi mottar klager fra andre seksjonseiere.
- Festeavgift: Sameiet er tilknyttet et envac søppelhåndteringssystem som ligger på en tomt som festes av Avantor.
- Dyrehold tillatt, se husordensreglene.
- Styret ønsker kontaktinfo til kjøperne (mobil/e-post adresse).
- Hjemmeside: https://vibbo.no/nydalstoppen

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 516,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	184,00	
Felleskostnader	2 332,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	231,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	14 271,-
Gjeld:	668,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående felleskostnader eller fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Hernandez e-post: martin.hernandez@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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/Fabian Balder Borch, e-post: nydalstoppen@gmail.com
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: nydalstoppen@gmail.com
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

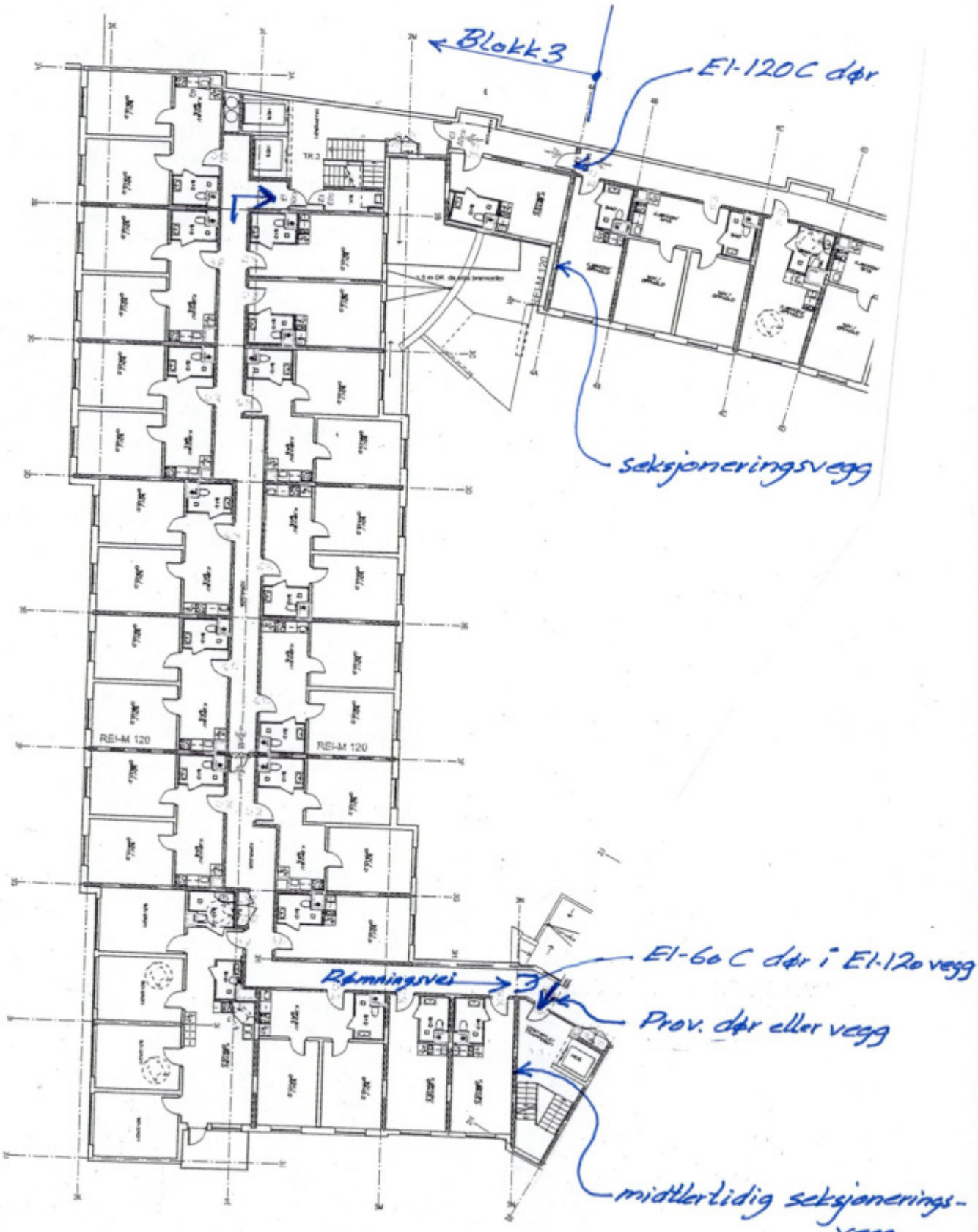
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

TEGNINGER OG ATTESTER

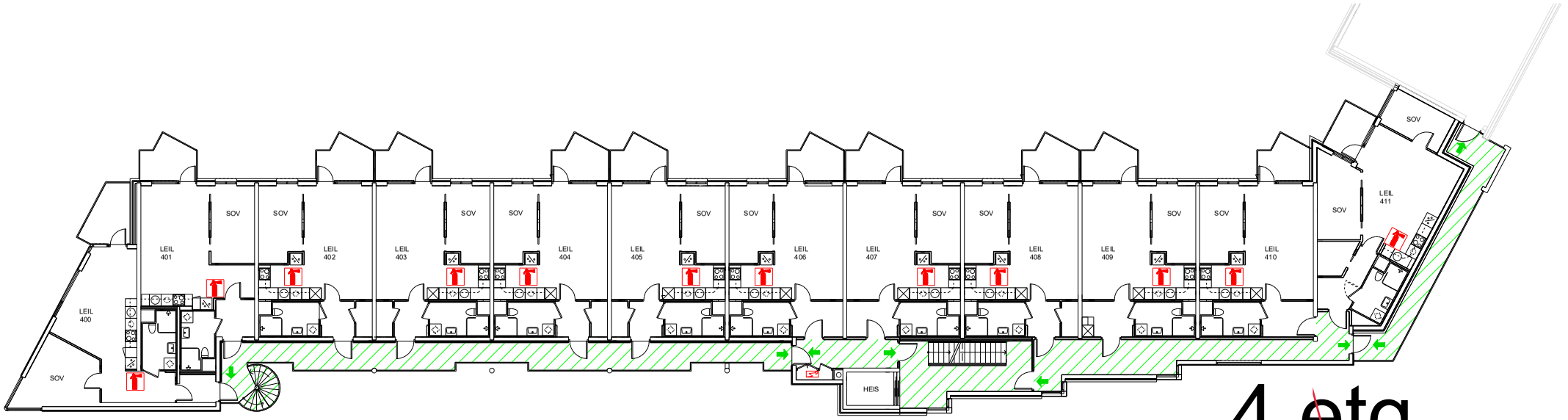


2.-6. ETASJE, BLOKK 3

Rådgivende Ingeniør
Michael Blümlein
Edvard Griegs vei 8
1410 KOLBOTN

3/6-05

ORIENTERINGSARK - 4.ETG



4.etg

BRANNINSTRUKS

Brann må straks varsles til 110
Hvis mulig forsøk å slokke
Lukk dører og vinduer
Finn nærmeste rømningsutgang, gå rolig ut
Hjelp alle som trenger hjelp
Registrer deg på angitt samlingsplass

Branntekniske symboler

- Du står her
- Rømningsretning
- Rømningsvei
- El.Skap/Tavle
- Håndslokker
- Manuell melder
- BS Brannalarmsentral
- BMP Brannmannspanel
- Røykluke
- Vannslange



Dato:	Scale:	Tegn:	Revisjon:
06.09.16	1:200	FS	0

ORIENTERINGSPLAN

Gunnar Schjeldrups vei 13 E, 0485 Oslo

TFC AS -Technical Fire Consulting AS
Tlf. 485 11 001
E-post: firmapost@tfcas.no
www.tfcas.no

E. 7.A



REV. 14.02.06. A

STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2) GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 376	FAG: ARK	FASE: G TEGNING NR: A5-13_0	REVISJON: A
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA PROSJEKT NR: 479619 PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo Tlf 22030600 Fax 22208630	MÅL: 1:200	GRUNNLAG FOR SØKNAD PLAN 3-7 ETG	
ARK19 arkitektkontor as PROSJEKT NR: 0406	TEGN. AV: PS/MK DATO: 31.10.2005	KONTR. AV: - DATO: -	

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRAVIDA NORGE AS
Postboks 313 Økern
0511 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.08.2023
Kenneth Omang Bakken	202204952 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E	Eiendom:	77/376/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NYDALSTOPPEN	Søker:	BRAVIDA NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Gunnar Schjelderups vei 13 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, mottatt 08.08.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202204952			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan parkeringskjeller			1/7
Plan 0 etasje			1/8
Plan 1 etasje			1/9
Plan 2 etasje			1/10
Plan 3 etasje			1/11
Plan 4 etasje			1/12

Plan 5 etasje			1/13
Plan 6 etasje			1/14
Plan 7 etasje			1/15
Plan 8 etasje			1/16
Plan 9 etasje			1/17
Plan tak			1/18

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET NYDALSTOPPEN, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 29 NOV. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200511780-38 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E	Eiendom:	77/376/0/0
Tiltakshaver:	Studentboliger AS	Adresse:	Hasleveien 15 B, 0571 OSLO
Søker:	Skanska Norge AS	Adresse:	postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE – GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

I rammetillatelsen er det stillet krav om at ny gang- og sykkelvei fra Gunnar Schjelderups vei til Ring 3 skal være opparbeidet. Gang- og sykkelveien er ennå ikke ferdig bygget. Imidlertid foreligger det søknad om bygging av undergang under Gjøvikbanen og det er stillet bankgaranti for gjennomføringen. Plan- og bygningsetaten finner etter omstendighetene å kunne frafalle dette kravet slik at bygget kan tas i bruk.

Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.

Før ferdigattest kan gis må følgende ordnes:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skanska Norge AS
Pb. 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 13.07.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200400807-109 Saksbeh: Tore Syvert Haga Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11	Eiendom:	77/57/0/0
Tiltakshaver:	Boligstiftelsen Nydalen	Adresse:	Gunnar Schjelderups vei 13, 0485 OSLO
Søker:	Skanska Norge AS	Adresse:	Pb. 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.07.2011 av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Per Arne Horne

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eva Lunner
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E

Dato: 01.07.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86494246
7916305

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 376

Vi viser til bestilling av 20240701 for GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E.

GNR. 77 BNR. 376

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.04.2004.

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

2467 m²

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

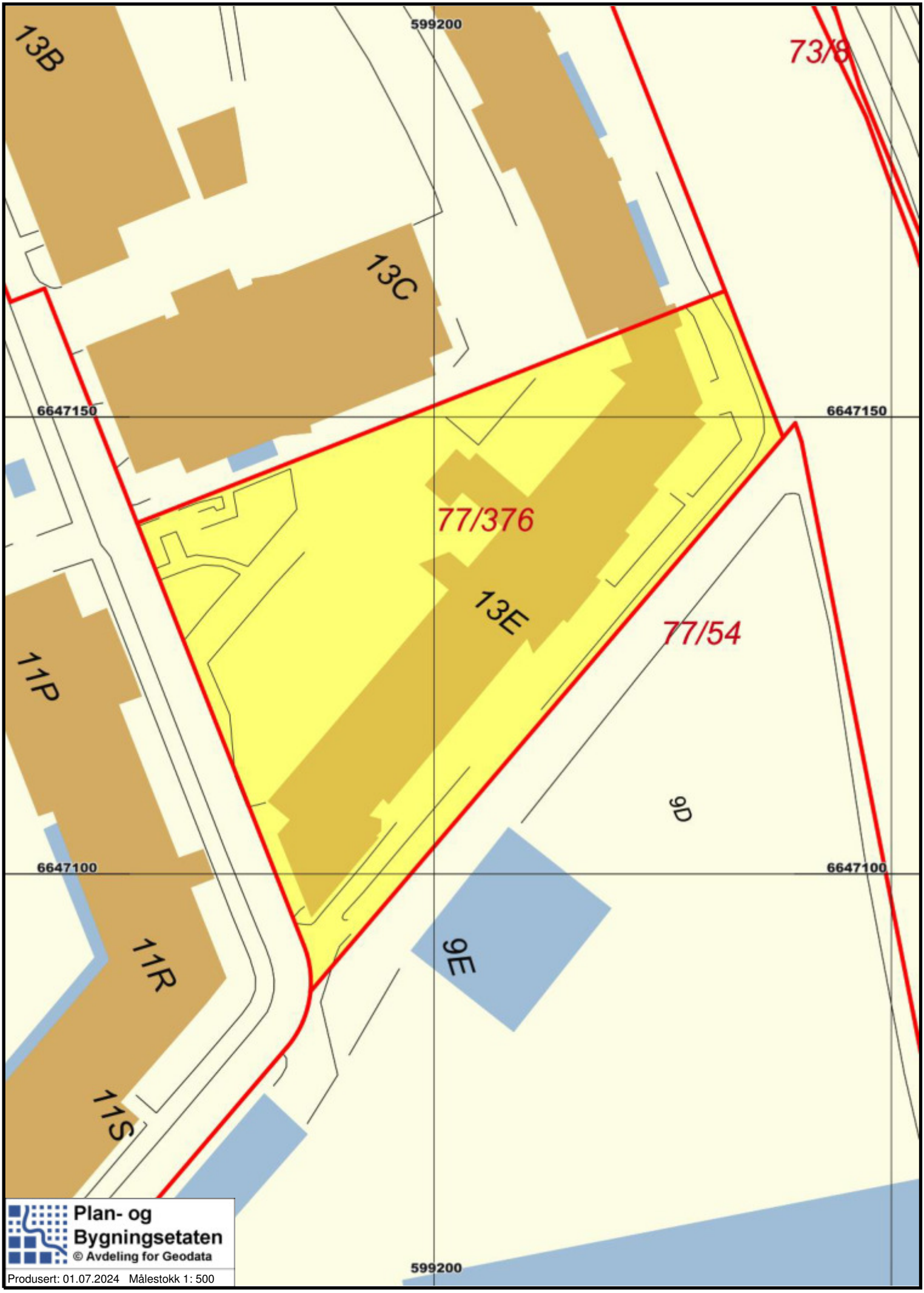
Målestokk= 1: 500.

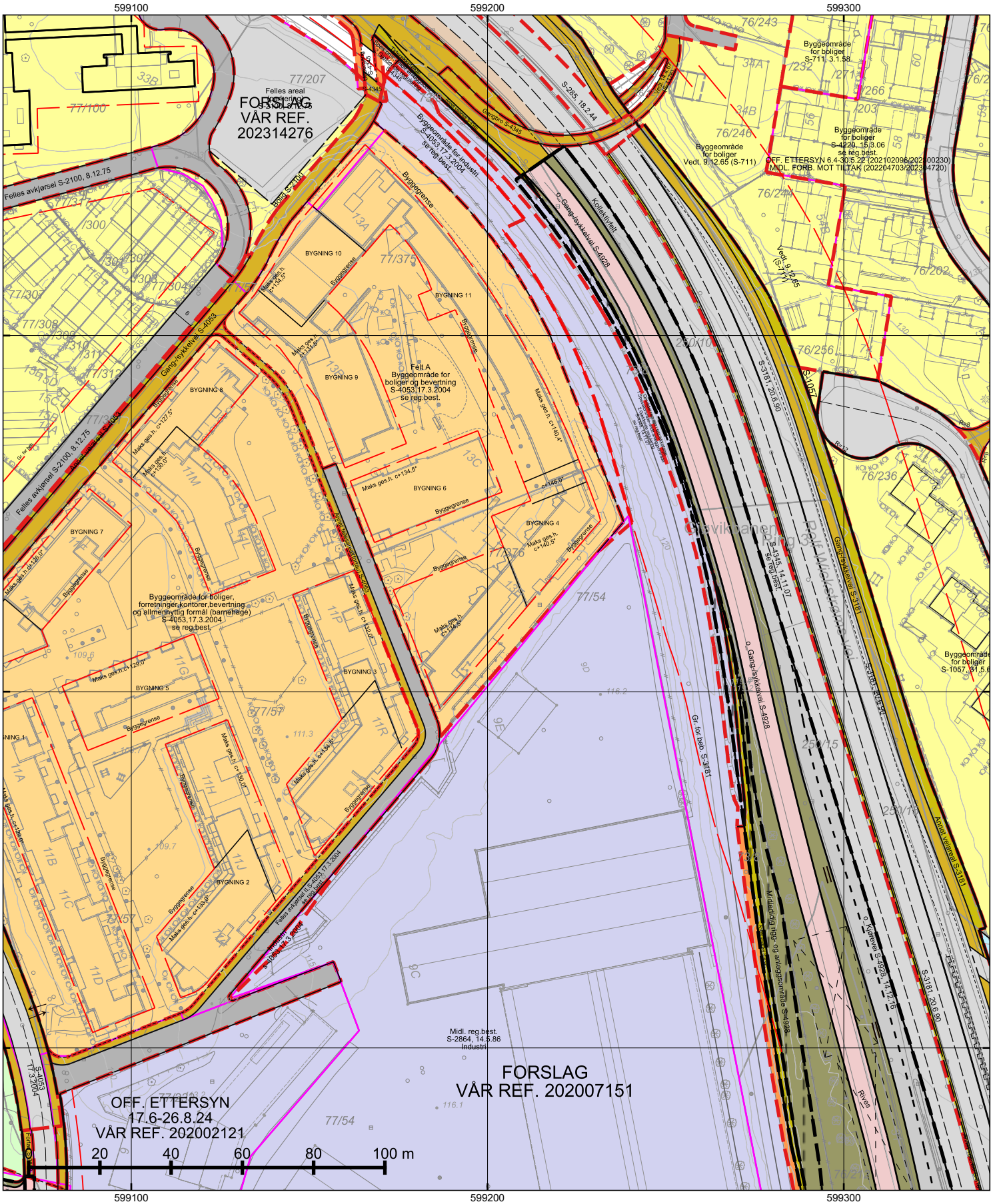
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599200
73/8
13B
13C
6647150
6647150
77/376
13E
77/54
11P
9D
6647100
6647100
9E
11R
11S
599200
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.07.2024 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.07.2024
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131973/ 86494246
Deres ref.: 13638/ WM120_3000025_3002152
Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/376

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Stenging av avkjørsel

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

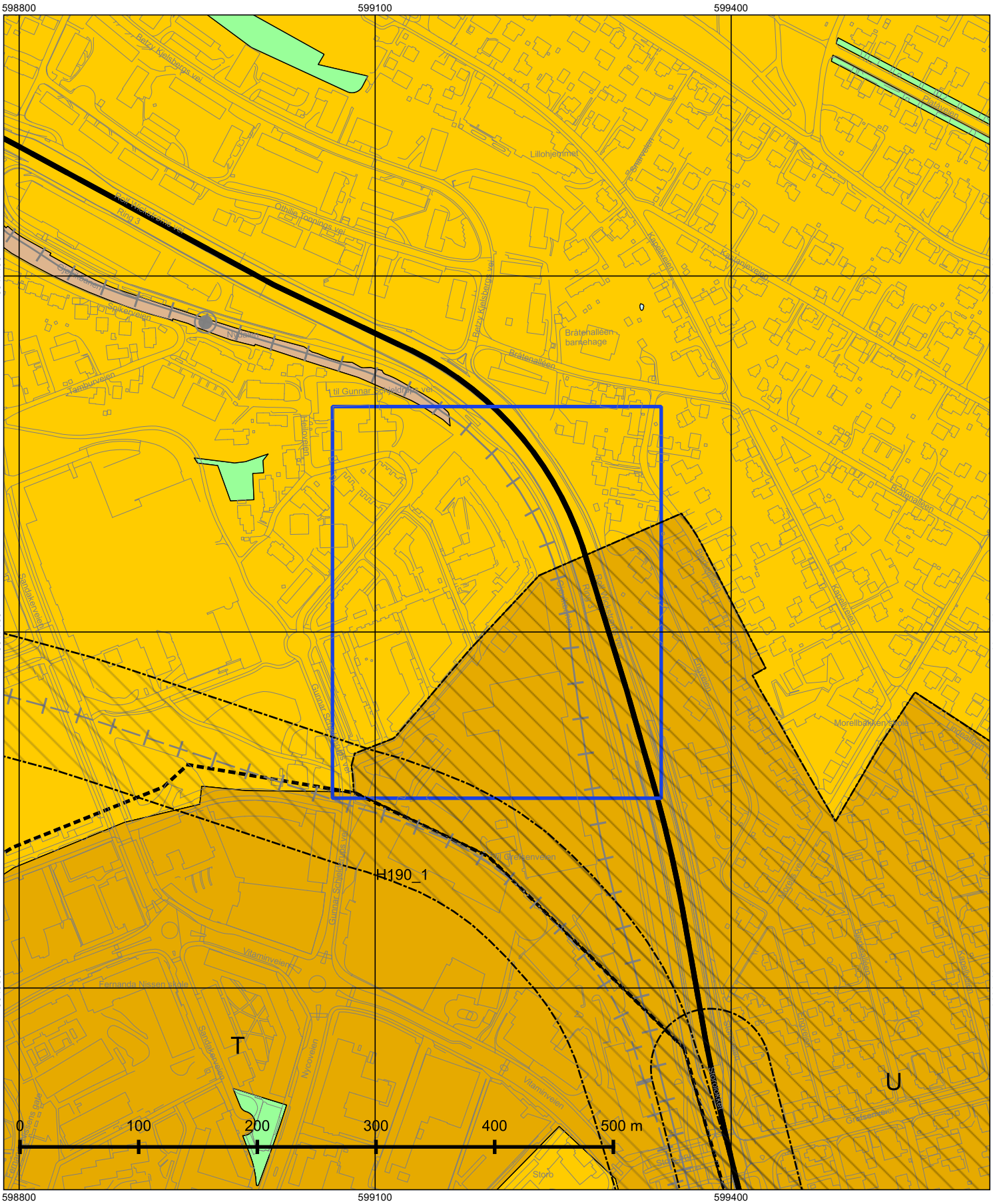
Dato: 01.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 131973/ 86494246
Deres ref.: 13638/ WM120_3000025_3002152
Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/376

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: 01.07.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 131973/86494246
Deres ref.: 13638/

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-4053

GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.03.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200106565

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200106565

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 GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PSK-200106565B datert 16.05.2003, revidert 26.09.2003, 28.11.2003, 24.02.2004, 26.03.2004.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage), industri
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gang- og sykkelvei, gang- og sykkelvei (under jernbane, annet veiareal)
- spesialområde: parkbelte i industriområde
- fellesområde: felles avkjørsel, annet fellesareal (fortau)

§ 3. *Plassering og høyder*
Det tillates oppført bygninger innenfor byggegrenser og maksimale høyder som vist på plankartet. Teknisk utstyr, installasjoner, heis- og trappeoppbygg tillates inntil 3,0 meter over maksimale høyder.

§ 4. *Utnyttelse*
Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) for felt A er 26 250 m^2. Arealer med gulvplan under kote 111,0 og som ikke er bolig, medregnes ikke. Maksimalt tillatt bruksareal for felt B er 30 500 m^2. Arealer under terreng skal ikke medregnes i T-BRA. Maksimalt tillatt bebygget areal (BYA) er 40 % for felt A og 35 % for felt B.

§ 5. *Uteoppholdsareal*
Boligene i felt A skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 17 % av bruksarealet for felt A, der minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng. Boligene i felt B skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 40 % av bruksarealet for felt B, der minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng. Det skal avsettes minimum 1 350 m^2 uteoppholdsareal for barnehage i felt B. De deler av arealet som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i MUA for boligene i felt B.
Arealer som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal være egnet for lek og opphold.

§ 6. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise ferdig opparbeidet tomt. Utomhusplan for det enkelte felt skal være godkjent av bygningsmyndighetene før det gis rammetillatelse i det enkelte felt. Uteoppholdsareal for barnehage i felt B skal være vist i utomhusplanen.

§ 7. *Utforming*
Teknisk utstyr, installasjoner, heis- og trappeoppbygg på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates flate tak med takterrasser. Soverom og selvstendige hybelleiligheter i felt A skal ikke orienteres mot Rolf Wickstrøms vei. I felt A skal eventuelle svalganger mot Rolf Wickstrøms vei utformes som tette svalganger. I felt B tillates maksimum 40 % av leilighetene som ensidig belyste. Ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst tillates ikke. Uteoppholdsarealer som etableres over underjordisk anlegg skal minimum ha vekstlag for beplantning (drenslag og vekstjord) på gjennomsnittlig 60 cm. I fasader mot Rolf Wickstrøms vei (Ring 3) skal det benyttes fasademateriale som ikke bidrar til å øke veistøy ved refleksjon av lyd.

§ 8. *Avkjørsler*
Avkjørsler er som vist med pilene på kartet.

§ 9. *Leilighetsfordeling*
Inntil 40 % av leilighetene kan være 2-roms leiligheter. Minimum 40 % av leilighetene skal være 3-roms leiligheter. Minimum 20 % av leilighetene skal være 4-roms leiligheter eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter. Dersom det ved søknad om tiltak foreligger en tinglyst avtale om utbygging av studentboliger med en organisasjon eller andre som har som formål å bygge og/eller drive studentboliger i felt A, stilles det ikke krav om leilighetsfordeling i felt A.

§ 10. *Parkering*
Parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo,
Den tette byen. Inntil 17 av disse parkeringsplassene kan ligge på terreng i felt B, dersom de er for

besøkende. Øvrig parkering skal ligge i parkeringskjeller. 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt og tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 11. *Byggeområde for blandet formål (felt A)*
I byggeområde for blandet formål: boliger og bevertning, tillates inntil 300 m^2 av tillatt bruksareal som bevertning. Bevertning skal ligge i 1.etasje.

§ 12. *Byggeområde for blandet formål (felt B)*
I byggeområde for blandet formål: boliger, kontorer, forretninger, bevertning og allmennyttig formål (barnehage), tillates til sammen inntil 1 000 m^2 av tillatt bruksareal som kontorer/forretning/bevertning. 600 m^2 av tillatt bruksareal er allmennyttig formål (barnehage) og kan ikke benyttes til andre formål. Den enkelte forretnings-, bevertnings- eller kontorenhet tillates med et bruksareal inntil 400 m^2. Øvrig areal skal være boliger. Bevertning, forretninger, kontorer og barnehage skal ligge i 1. etasje.

§ 13. *Byggeområde for industri*
For byggeområde for industri opprettholdes gjeldende regulering (S-2864).

§ 14. Fellesområde - felles avkjørsel
Felles avkjørsel II fra Gunnar Schjelderups vei sør på planområdet skal være felles for eiendommene gnr. 77, bnr. 54, 57 og 233, og senere utskilte parseller av disse. Felles avkjørsel I fra Gunnar Schjelderups vei nordvest på planområdet underlegges samme bestemmelser som tilliggende felles avkjørsel (S-2100).

§ 15. *Spesialområde: parkbelte i industriområde*
Området skal opparbeides med tilsvarende standard som parkbelte nordvest for planområdet.

§ 16. *Forurensning*
Før det foretas terrenginngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger forurenset grunn på planområdet. Dersom dette oppdages skal forurensningsmyndighetene varsles. De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes. Fasader og uteområder må skjermes slik at TA-506 Retningslinjer for begrensning av støy fra industri ikke overskrides. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes. Vibrasjoner i boliger skal ikke overskride grensen for klasse B i Norsk standard NS 8176.

§ 17. *Rekkefølgebestemmelser*
I felt A skal bygning 11 være reist før det gis brukstillatelse for øvrige bygninger i felt A eller B. I felt B må bygning 2 og 3 være reist før det gis brukstillatelse for øvrige bygninger i felt B.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for et tiltak, skal utearealer som hører til tiltaket jamfør § 5, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Når årstiden ikke muliggjør opparbeidelse, kan opparbeidelsen utsettes slik at den er ferdigstilt til påfølgende 1.juli.
Før det gis igangsettingstillatelse i felt A eller B, skal tomt for ny byskole i området være sikret. Dersom det ved søknad om tiltak foreligger en tinglyst avtale om utbygging av studentboliger i felt A (jamfør § 9), og feltet bygges ut i samsvar med kravet, gjelder ikke dette for felt A.
Spesialområde: parkbelte i industriområde med tilgrensende gang- og sykkelvei innen planområdet, må være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B.
Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A eller B skal ny gang- og sykkelvei fra Gunnar Schjelderups vei og under Gjøvikbanen frem til Ring 3 være opparbeidet.
Felles avkjørsel II med fortau skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse i felt B.

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-22-0206 (Eva Lunner)
Vår referanse: 2813489/18247285
Bestilling: C3 2022-04-06 (9) 81

Dato
06.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
962404	200	23.11.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	376	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	376		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
882847802	Gunnar Schjeldrups vei 11 AS		1/1

Doknr: 962404 Tinglyst: 23.11.2007
STATENS KARTVERK

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

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

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

4. Supplerende tekst [7]

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

Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

Signaturer

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
15/5-07		KJELL JAKOBSEN	

KARTVERK STATENS

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
77	376		1-100	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
20/11-2007	Beil Daniels	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGESAKSBEHANDLING

Noter:

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

KARTVERK STATENS

Vedlegg til pkt 3

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. (G nr 77 B nr 376) Vedlegg "begjæring om oppdeling i eierseksjoner".

S nr	Formål	Brøk	Tilleggsareal
1	B	44	BG
2	B	44	BG
3	B	44	BG
4	B	44	BG
5	B	44	BG
6	B	68	BG
7	B	46	B
8	B	44	B
9	B	44	B
10	B	44	B
11	B	44	B
12	B	44	B
13	B	44	B
14	B	44	B
15	B	44	B
16	B	44	B
17	B	44	B
18	B	48	B
19	B	46	B
20	B	45	B
21	B	44	B
22	B	44	B
23	B	44	B
24	B	44	B
25	B	44	B
26	B	44	B
27	B	44	B
28	B	44	B
29	B	44	B
30	B	55	B
31	B	46	B
32	B	45	B
33	B	44	B
34	B	44	B
35	B	44	B
36	B	44	B
37	B	44	B
38	B	44	B
39	B	44	B
40	B	44	B
41	B	44	B
42	B	55	B
43	B	46	B
44	B	45	B
45	B	44	B
46	B	44	B
47	B	44	B
48	B	44	B
49	B	44	B
50	B	44	B
51	B	44	B
52	B	44	B
53	B	44	B
54	B	55	B

S nr	Formål	Brøk	Tilleggsareal
55	B	46	B
56	B	45	B
57	B	44	B
58	B	44	B
59	B	44	B
60	B	44	B
61	B	44	B
62	B	44	B
63	B	44	B
64	B	44	B
65	B	44	B
66	B	55	B
67	B	46	B
68	B	45	B
69	B	44	B
70	B	44	B
71	B	44	B
72	B	44	B
73	B	44	B
74	B	44	B
75	B	44	B
76	B	44	B
77	B	44	B
78	B	55	B
79	B	46	B
80	B	45	B
81	B	44	B
82	B	44	B
83	B	44	B
84	B	44	B
85	B	44	B
86	B	44	B
87	B	44	B
88	B	44	B
89	B	44	B
90	B	55	B
91	B	55	B
92	B	44	B
93	B	44	B
94	B	44	B
95	B	55	B
96	B	66	B
97	B	44	B
98	B	44	B
99	B	44	B
100	B	55	B
		4569	

Sum brøk (tellere) 4569 = nevner i sameiebrøk

KARTVERK STATENS

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


77/375
13B
73/8
120
117.5
115
113.3
77/376
P.08.r
13E
112.5
77/54
11P
108.3
110
K 6647100
115.8
11R
9E
11S
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 13/03/07
Målestokk 1:500
KARTVERK STATENS
VEDLEGG 1 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



SKANSKA

ARK19 arkitektkontor as

440059

1:200

ARK A A5-09_0 15

ARBEIDSTEGNING

PARKERING

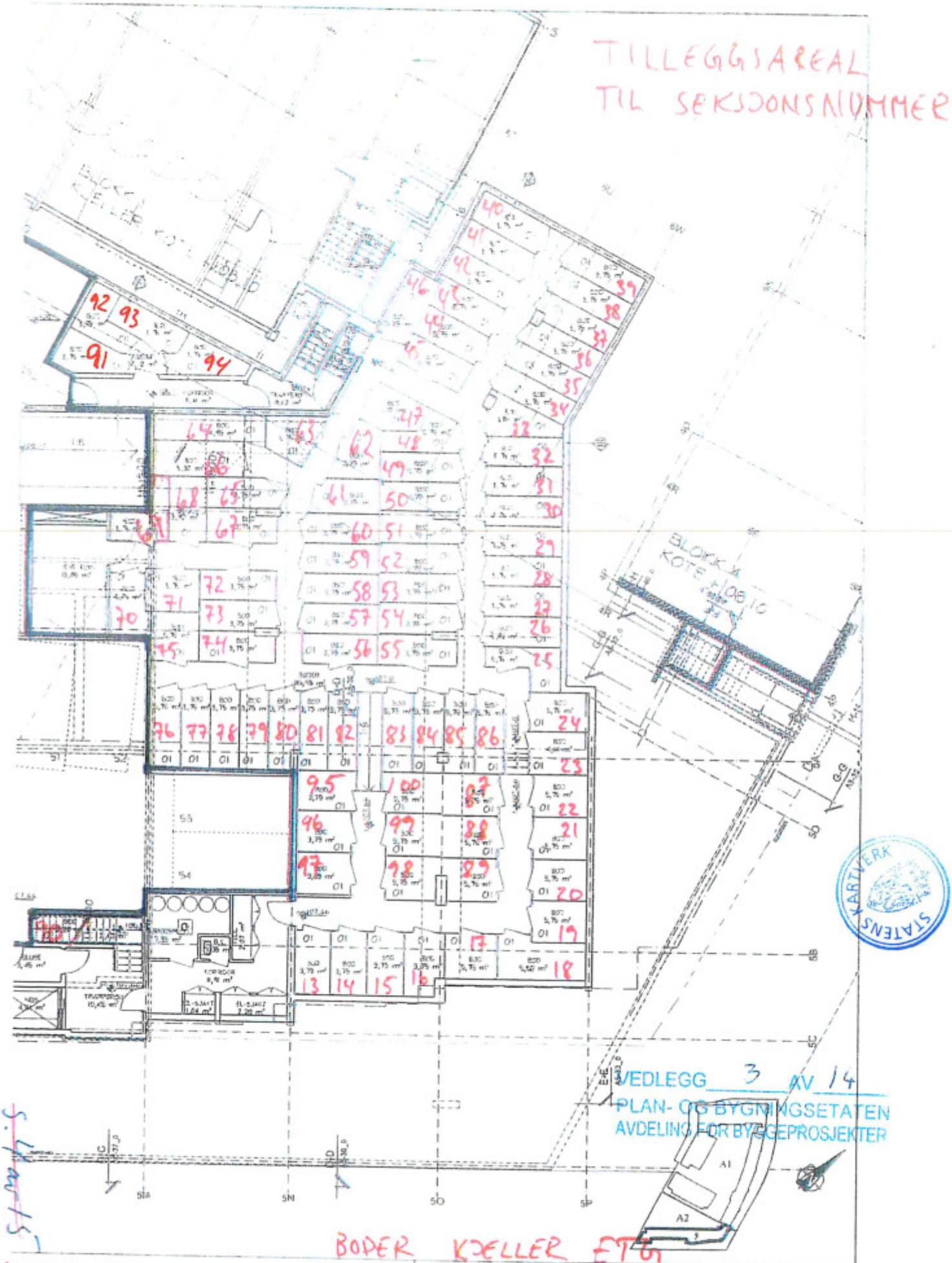
VEDLEGG 2 AV 14

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

STATENS KARTVERK

s. 2 av 15



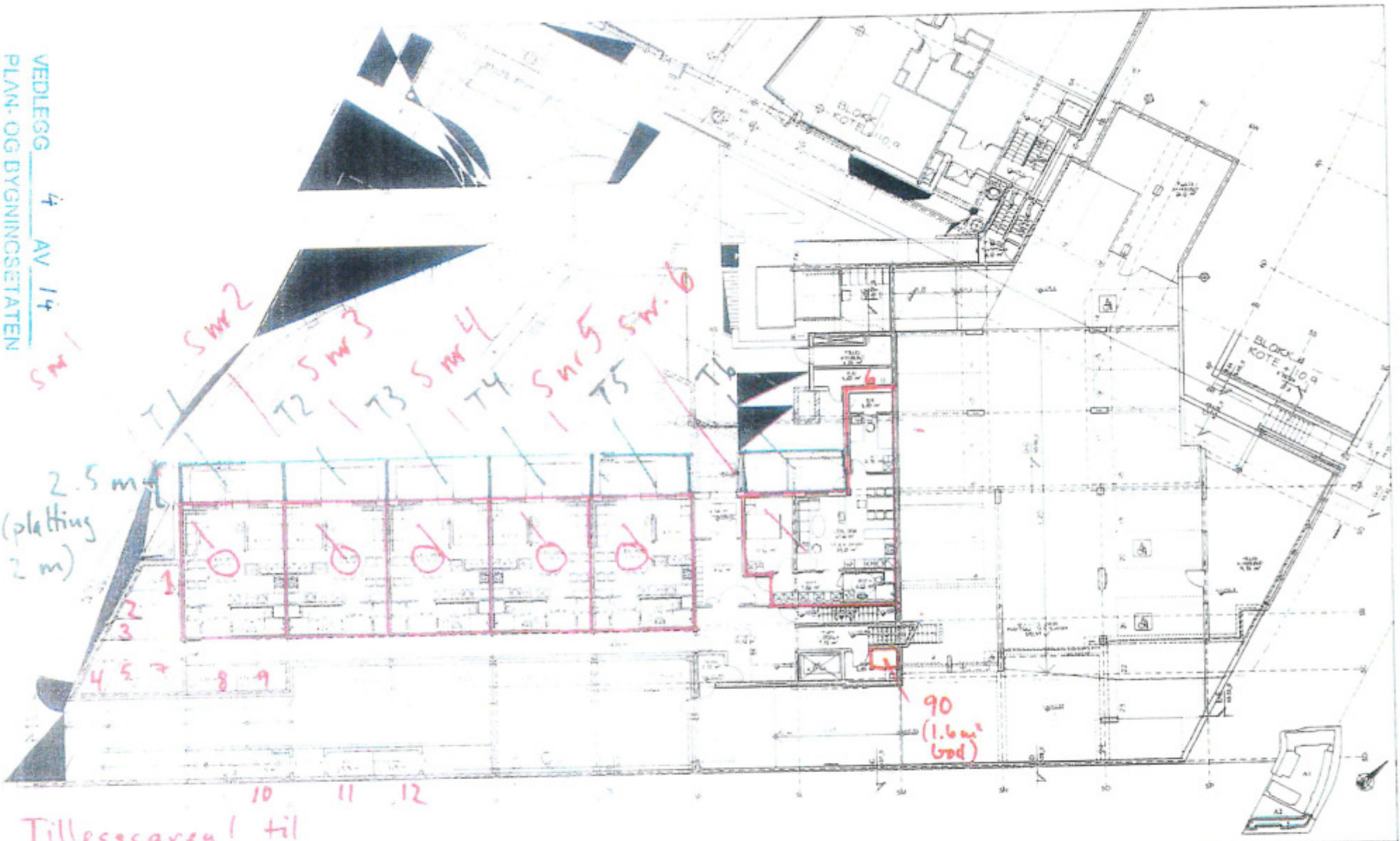
KARTVERK STATENS
VEDLEGG 3 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

NYDALSTOPPEN

INAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 376

FAG	TEGNING NR.	REVISJON
ARK	A A5-09_0	15

VEDLEGG 4 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

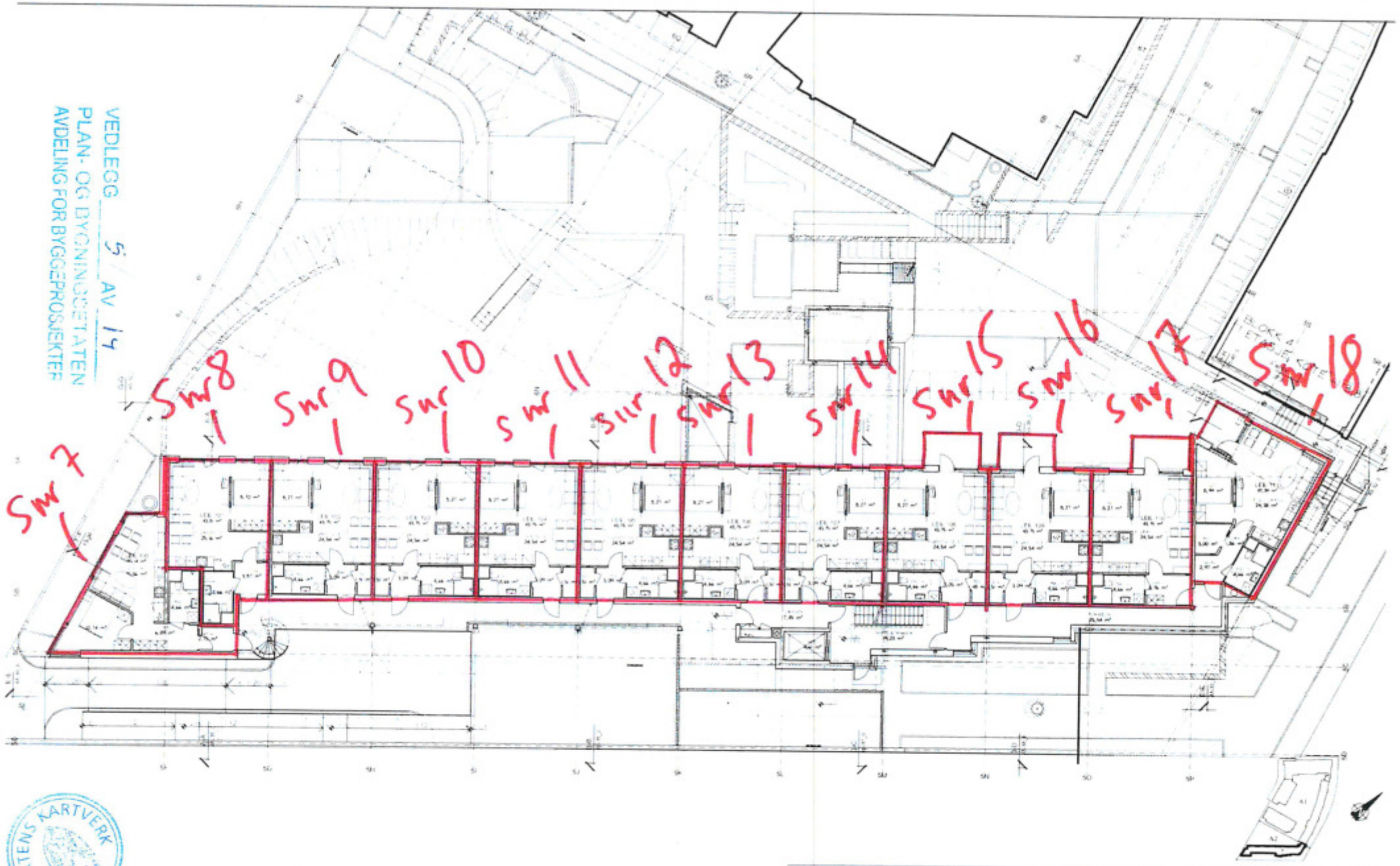


Tilleggsareal til
seksjonsnr: 1-12+90
(boder)

NYDALSTOPPEN
GUNNAR SCHEIDERUPS VEI 12E OSLO KOMMUNE GNR 77 BNR 376
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA
ARK19 arkitektkontor as
PROSJEKT NR. 440059
PROSJEKT NR. 0406
FAG: ARK
MÅL: 1:200
FASE: A
TEGNING NR.: A5-10_0
REVISJON: 17
ARBEIDSTEGNING
PLAN KOTE 110,00
TEGN. AV: PSMN DATO: 16.03.2006
KONTR. AV: DATO:

STATENS KARTVERK

5. 3 av 15



VEDLEGG 5 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

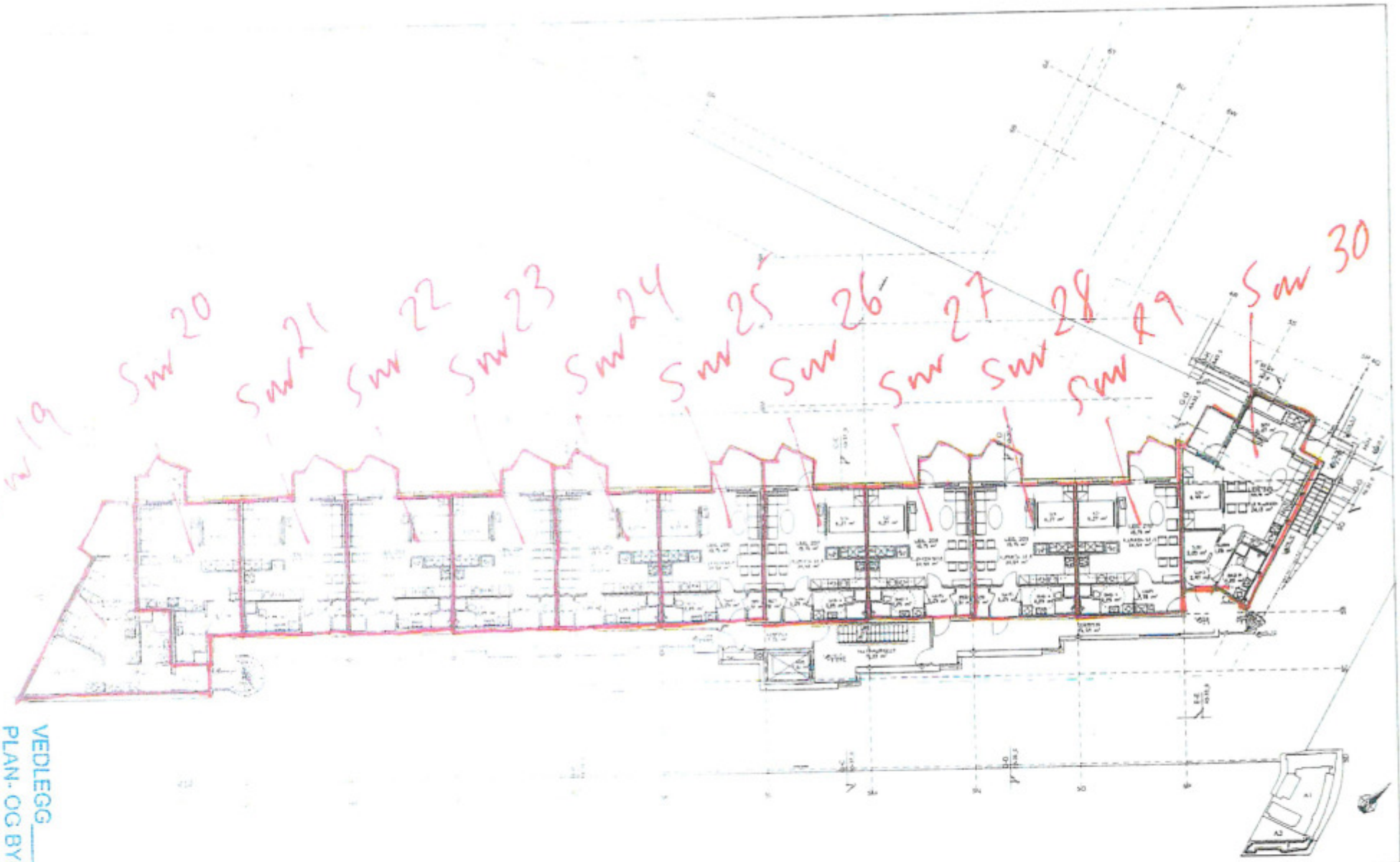
STATENS KARTVERK

5. Jan 15

NYDALSTOPPEN	
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 376	
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA	PROSJEKT NR 440059
PB 1175 Sentrum, 0107 Oslo Tlf 40006400 Fax 23271730	
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR 0406

FAG ARK	FASE A	TEGNINGS NR A5-11_0	REVISJON 14
MAL	ARBEIDSTEGNING		
	PLAN 1 ETG		
TEGN. AV: PS/MK DATO: 31.10.2005	KONTR. AV: -	DATO: -	

REV	DATO
14	31.10.2005
13	31.10.2005
12	24.01.2005
11	29.12.2004
10	29.11.2004
09	15.11.2004
08	19.10.2004
07	04.10.2004
06	06.09.2004
05	23.08.2004
04	26.07.2004
03	21.06.2004
02	19.05.2004
01	



NYDALSTOPPEN
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 19B, OSLO KOMMUNE G.NR. 77 B.NR. 378

TOTALENTREPRENØR:
SKANSKA
PROSJEKT NR. 440059
PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo
Tlf 40008400 Fax 23271730

ARK19 arkitektkontor as
PROSJEKT NR. 0406

FAG: ARK
FASE: A
TEGNING NR.: A5-12_0
REVISJON: 10

MÅL: 1:200

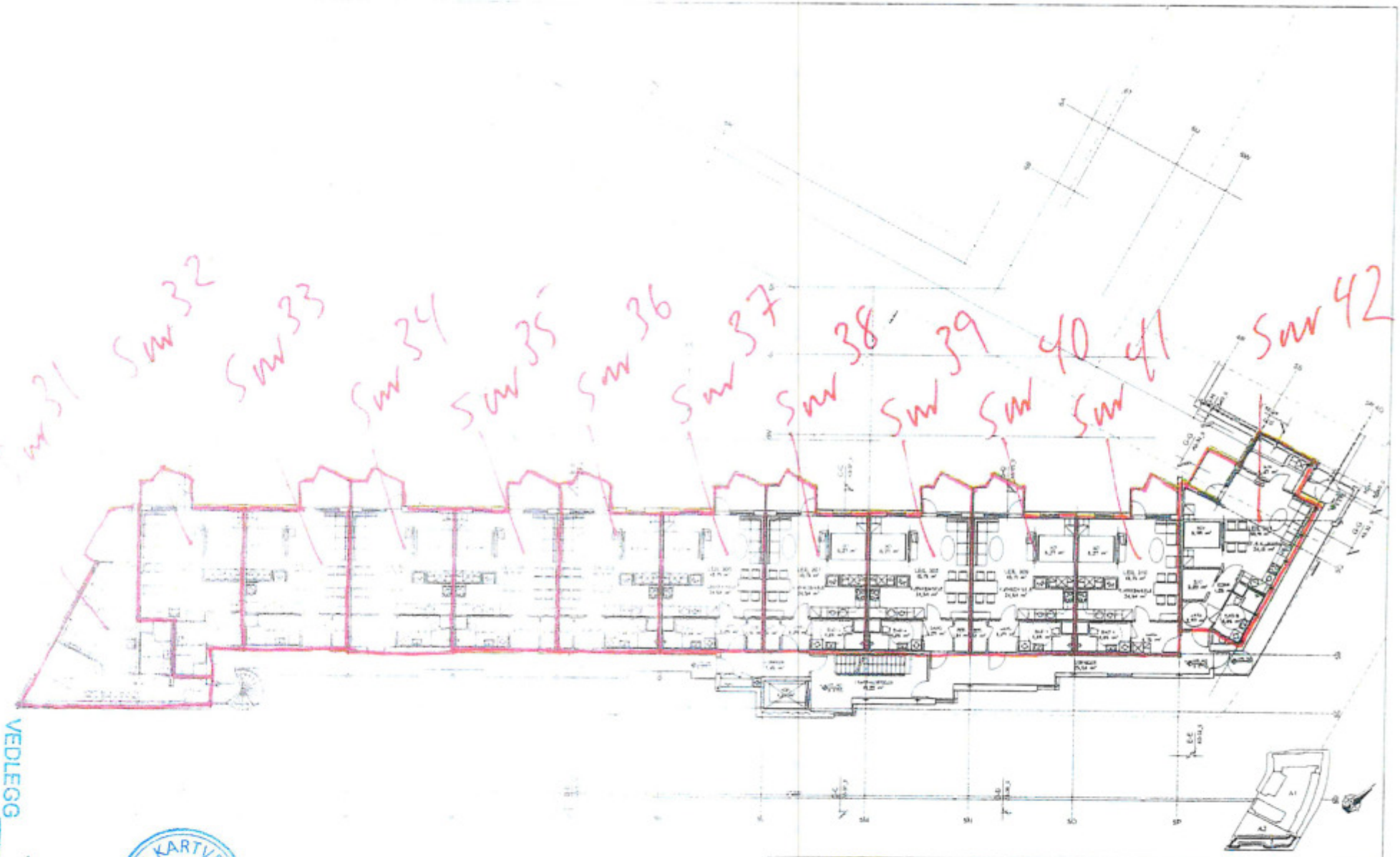
ARBEIDSTEGNING
PLAN 2 ETG

TEGN. AV: PS/MK DATO: 31.10.2005 KONTR. AV: - DATO: -

VEDLEGG 6 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

STATENS KARTVERK

s.6 av 15



NYDALSTOPPEN
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 12E, OSLO KOMMUNE GNR 77 BNR 376

TOTALENTREPRENØR
SKANSKA
PROSJEKT NR. 440059
PB. 1175 Sentrum, 2107 Oslo
Tlf 46800400 Fax 23271730

ARK19 arkitektkontor as
PROSJEKTNR. 0405

FAG: ARK
FASE: A
TEGNINGS NR.: A5-13_0
REVISJON: 14

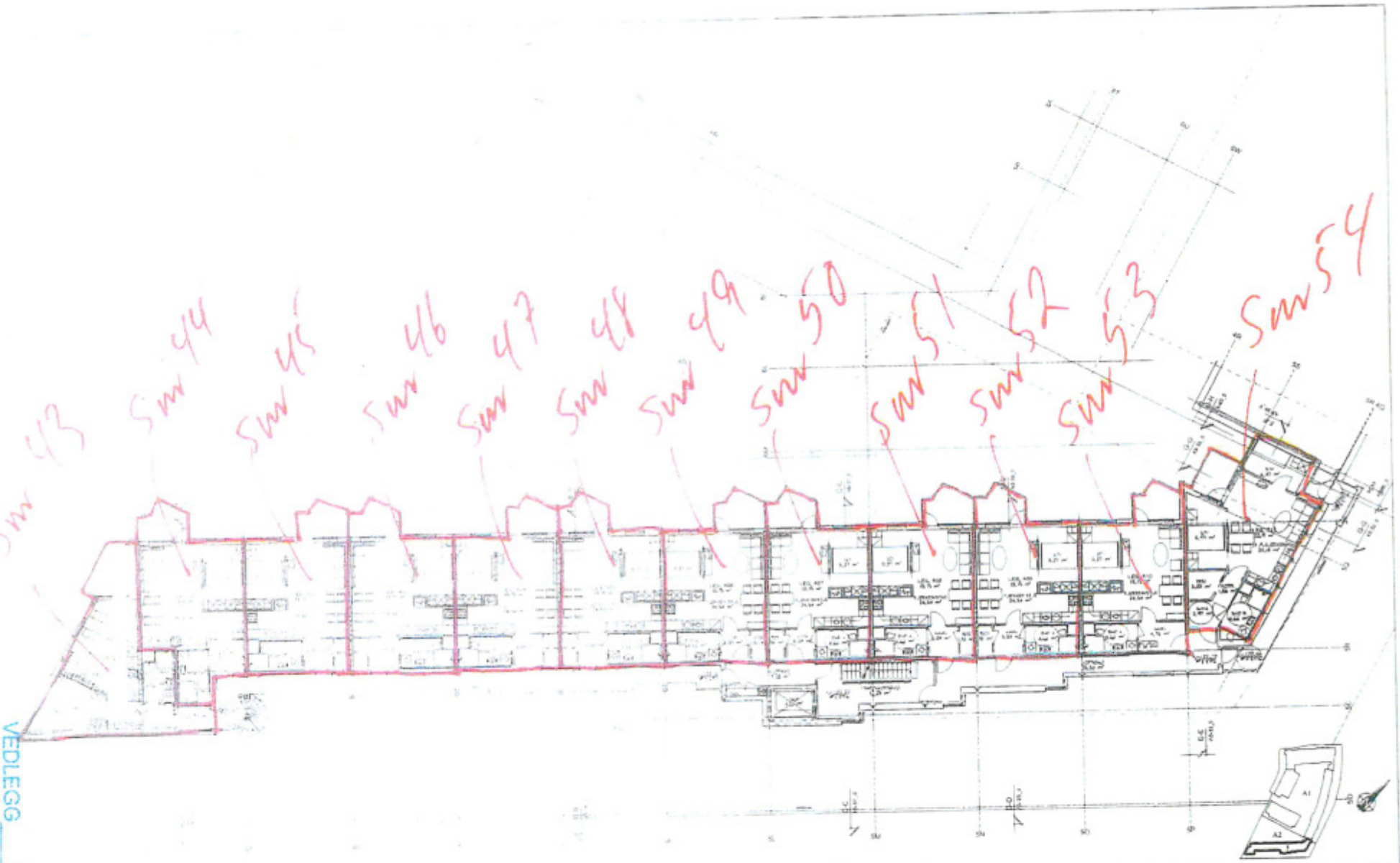
MÅL: 1:200

ARBEIDSTEGNING
PLAN 3 ETG

TEGN. AV: PSMK DATO: 31.10.2009 KONTR. AV: - DATO: -

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 7 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETAT...
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



NYDALSTOPPEN
TOMAS SCHELDERUPS VEI 13E OSLO KOMMUNE G.NR. 17 B.NR. 376

TOTALENTREPRENØR: SKANSKA

ARK19 arkitektkontor as

PROSJEKT NR. 440059

PROSJEKT NR. 0406

FAG: ARK

FASE: A

TEGNINGS NR: A5-14_0

REVISJON: 10

ARBEIDSTEGNING

PLAN 4 & 19

SKALA: 1:200

TEGN. AV: PS/MI DATO: 31.10.2005 KONTR. AV: - DATO:

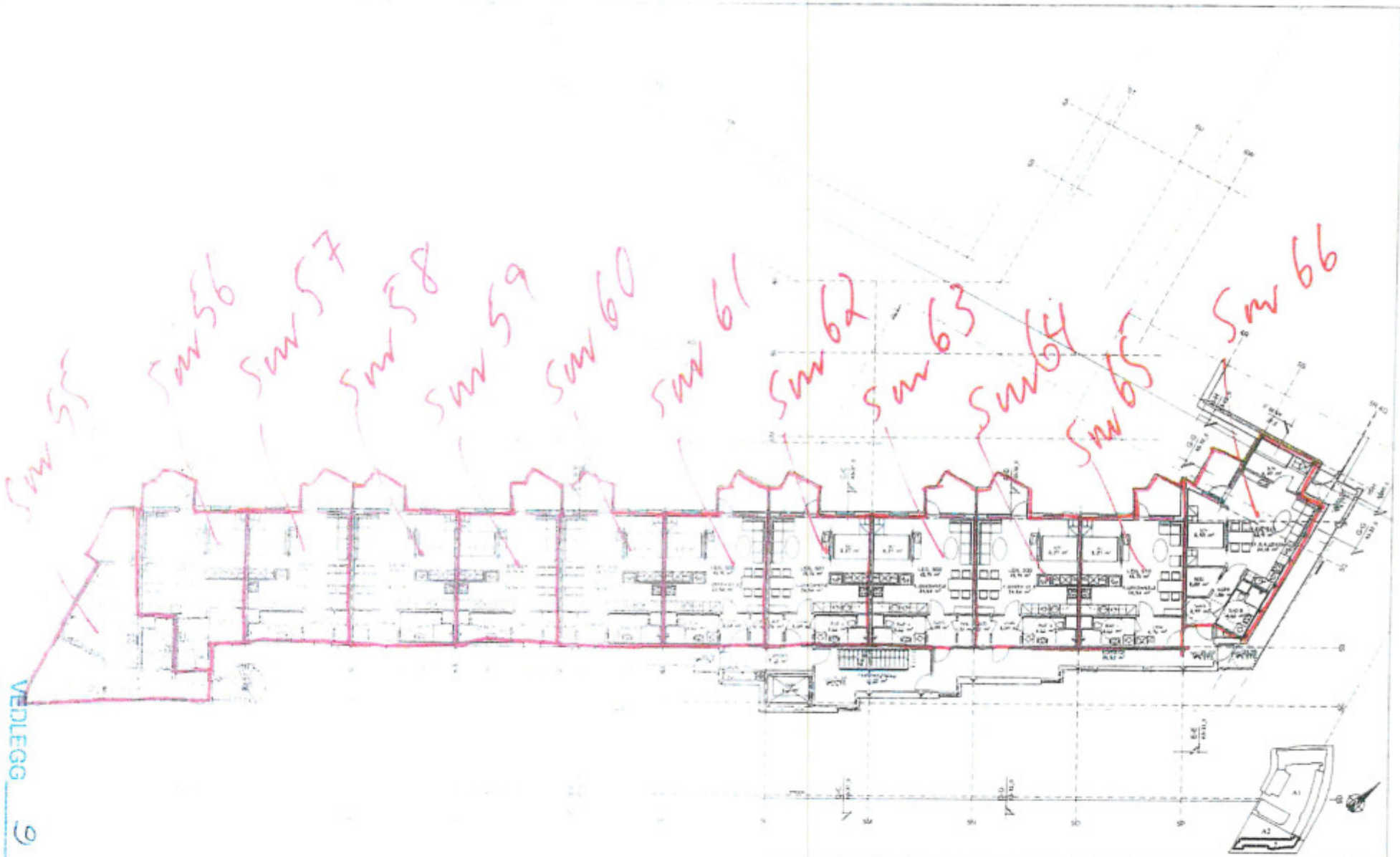
VEDLEGG 8 AV 14

PLAN- OG BYGNINGSETATE

AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

STATENS KARTVERK

s. 8 av 15



NYDALSTOPPEN

TOTALENTREPRENØR: SKANSKA

ARK19 arkitektkontor as

ARK | A | A5-15_0 | 11

1:200

ARBEIDSTEGNING

PLAN 5 ETG

PROSJEKT NR. 440059

PROSJEKT NR. 0406

TEGN. AV: PSMK DATO: 31.10.2005 KONTR. AV: - DATO: -

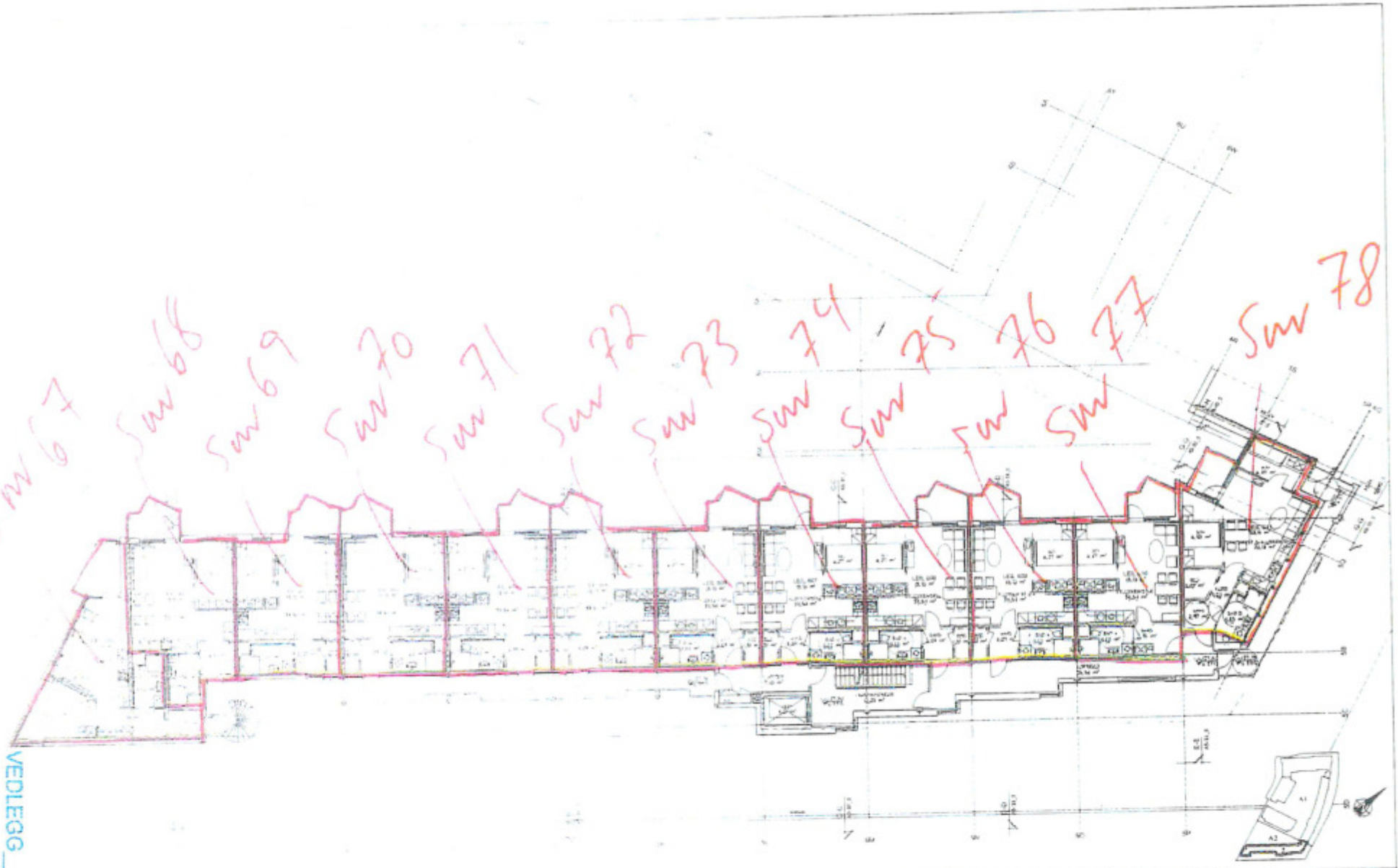
VEDLEGG 9 AV 14

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

STATENS KARTVERK

5.9 av 15



NYDALSTOPPEN
SUNNAR SKJELDERUPS VEI 1 SE, OSLO KOMMUNE GNR 77 BNR 376

TOTALENTREPRENØR
SKANSKA

ARK19 arkitektkontor as

PROSJEKT NR. 440059
PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo
Tlf (00)00000 Faks 23271730

PROSJEKT NR. 0600

FAG: ARK

TEGN NR: A5-16_0

REVISJON: 11

SKALA: 1:200

ARBEIDSTEGNING
PLAN 6 ETG

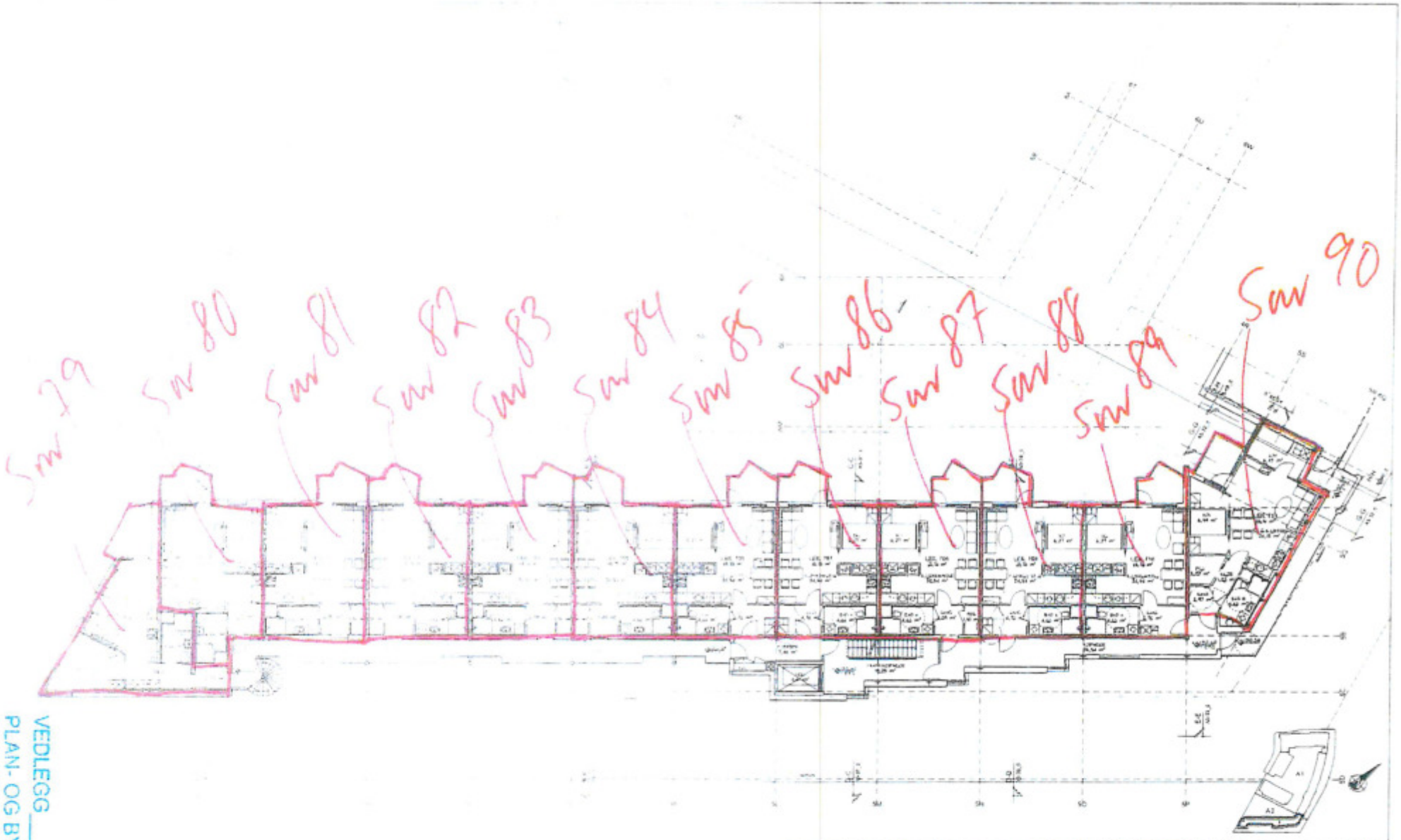
TEGN AV: Eg/ale DATO: 31.10.2005 KONTR. AV: - DATO: -

VEDLEGG 10 AV 14

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

STATENS KARTVERK

s. 10 av 15.



NYDALSTOPPEN
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE

TOTALENTREPRENØR
SKANSKA

ARKITEKT
ARKI9 arkitektkontor as

PROSJEKT NR 440059

PROSJEKT NR 0406

FAG ARK

MÅL 1:200

FASE A

TEGNING NR A5-17_0

REVISJON 11

ARBEIDSTEGNING

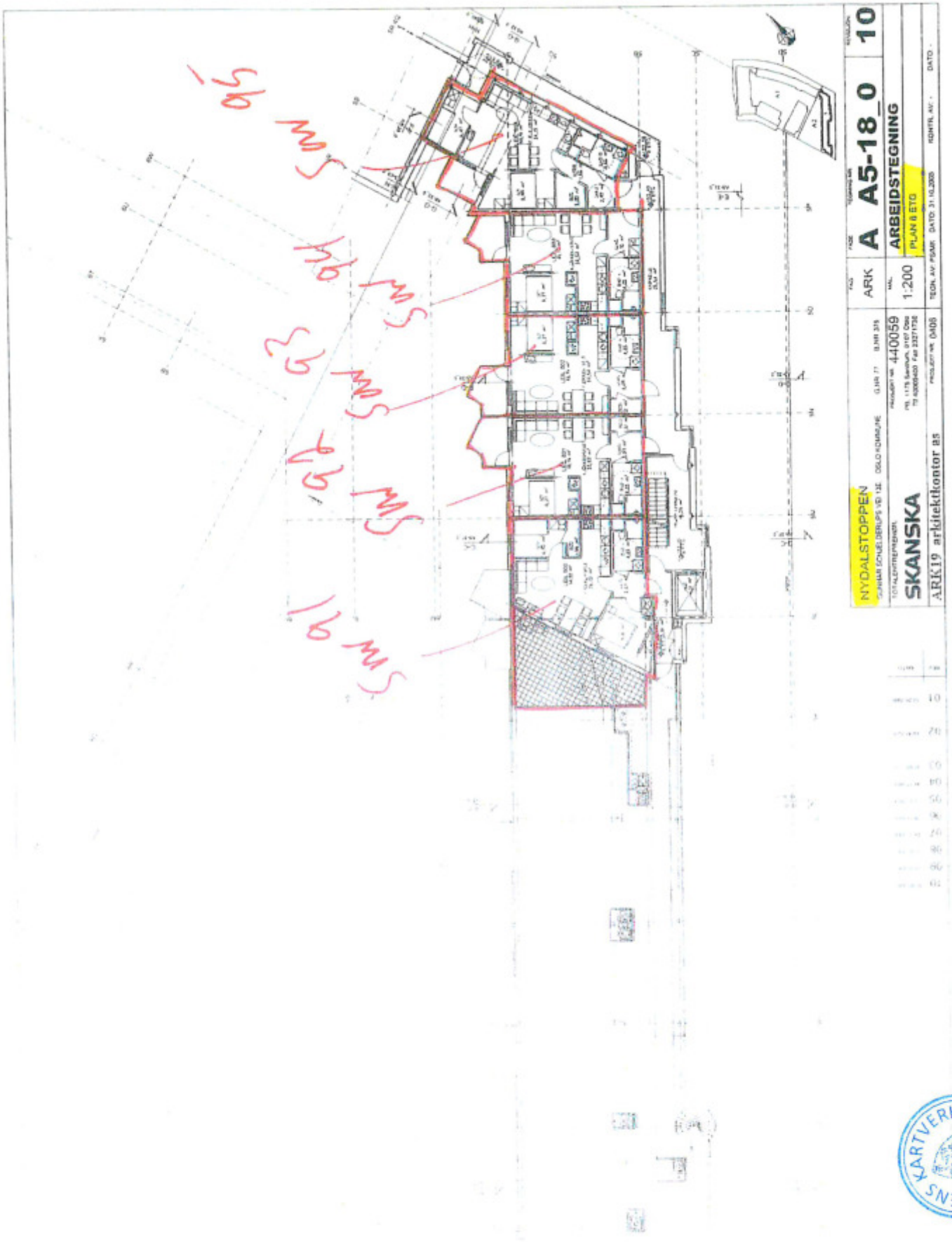
PLAN 7 ETG

TEGN. AV: PSaan DATO: 31.10.2005 KONTR. AV: DATO

VEDLEGG 11 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

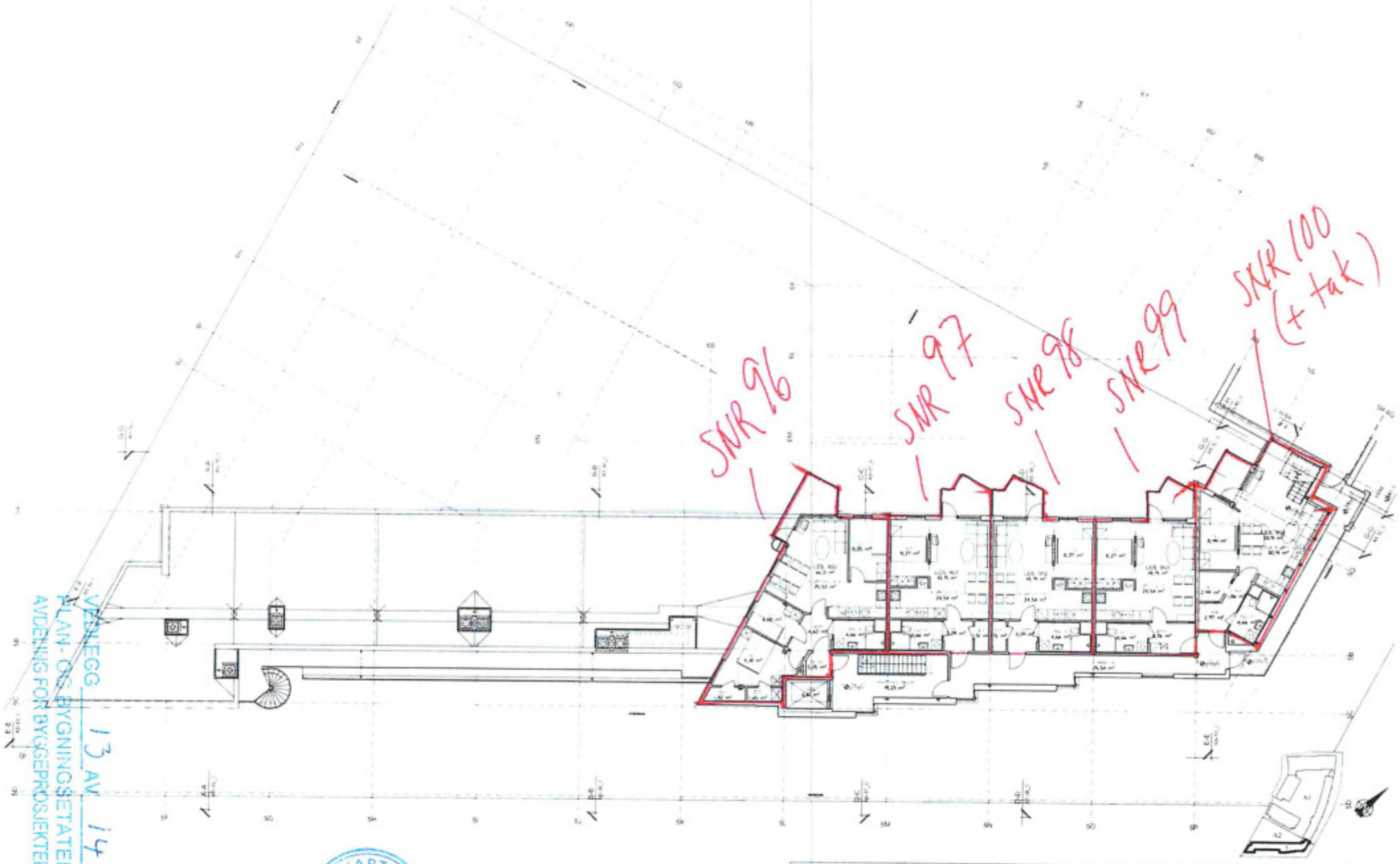
STATENS KARTVERK

S. 11 av 15



KARTVERK STATENS

VEDLEGG 12 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



VEDLEGG 13 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

s 13 av 14

STATENS KARTVERK

REV	DATO
13	03.05.2007
12	20.07.2007
11	14.05.2007
10	01.03.2007
09	24.01.2007
08	15.01.2007
07	29.12.2006
06	28.11.2006
05	24.10.2006
04	04.10.2006
03	26.09.2006
02	29.08.2006
01	12.05.2006

NYDALSTOPPEN
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 376

TOTALENTREPRENØR:
SKANSKA

PROSJEKT NR. 440059
PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo
Tlf 40006400 Fax 23271730

ARK19 arkitektkontor as

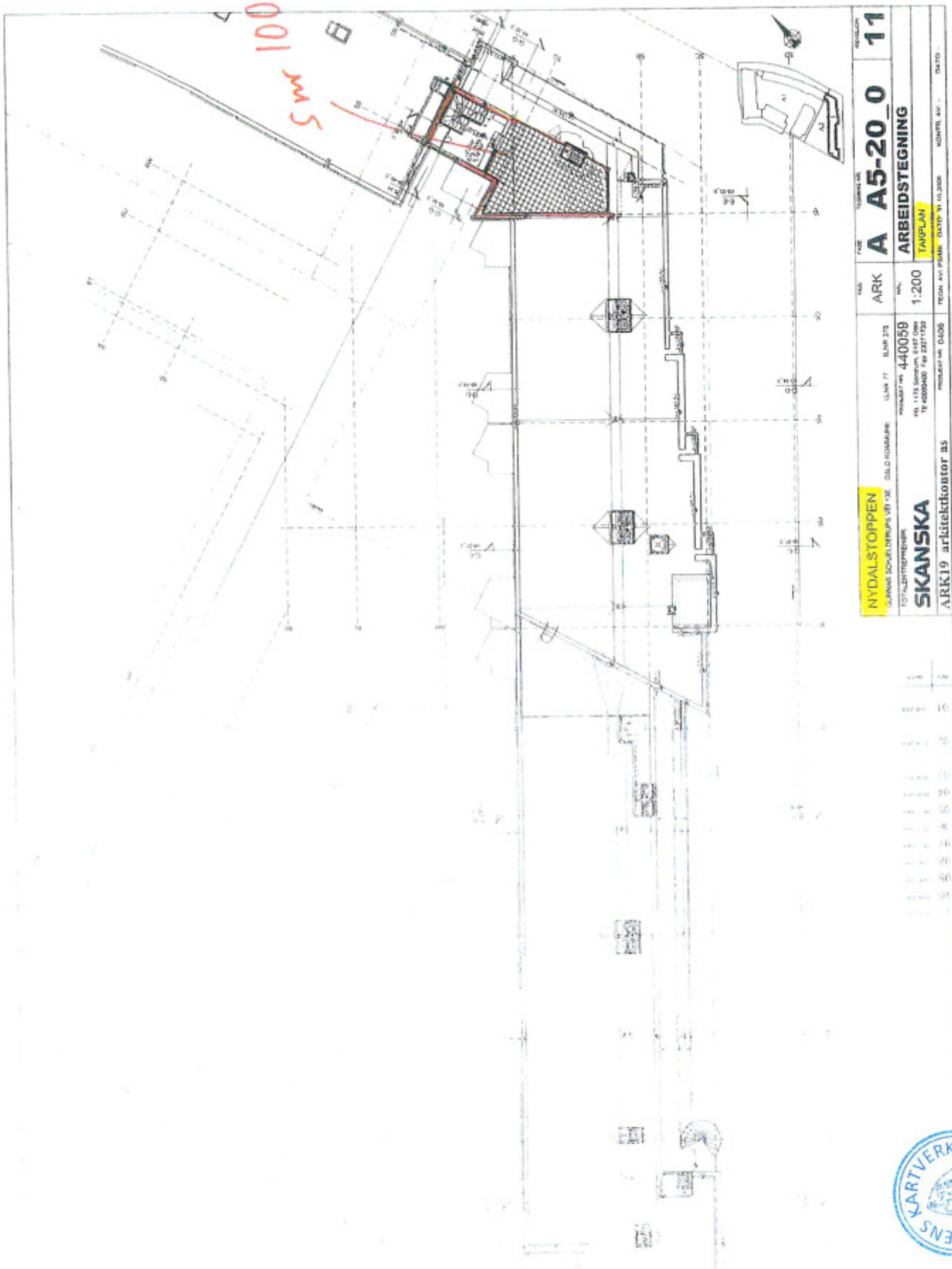
PROSJEKT NR. 0406

FAG: ARK
MAL:

FASE: A
TEGNING NR: A5-19_0
REVISJON: 13

ARBEIDSTEGNING
PLAN 9 ETG

TEGN. AV: PS/MK DATO: 31.10.2005 KONTR. AV: - DATO: -



S. 14 av 15

VEDLEGG 14 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Ref bekreftes at fullmakten fortsatt gjelder

27/4-06 Rett kopi bekreftes
Jørn Ramberg
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF

Fullmakten gjeld fortsatt. Oslo, 15/5-

Rett kopi bekreftes:
Wigo Wolbraten
advokat

GENERALFULLMAKT

Gnr. 77, bnr 376 i Oslo kommune

Som hjemmelshaver til ovennevnte eiendom, gir vi herved ugjenkallelig generalfullmakt til:

Studentboliger AS, organisasjonsnummer 988 703 559

som på vegne av hjemmelsinnehaver skal kunne disponere over eiendommen på enhver måte, inkludert, men ikke begrenset til:

(i) tinglysning av alle dokumenter, erklæringer mv på eiendommen
(ii) utarbeide og begjære seksjonering og/eller deling av eiendommen
(iii) sende byggemelding
(iv) overskjøting
(v) pantsettelse
(vi) mottakelse av oppgjør

samt ellivert annet tiltak i forbindelse med utbygging, utleie og/eller salg av eiendommen eller deler av denne.

(x) jeg/vi er ikke gift
( ) jeg/vi er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig for meg/oss og min/våre ektefeller, som heller ikke er erverysmessig tilknyttet eiendommen.

Oslo, 27 april 2006

Gunstar Schjelderups vei 11 AS
Org. nr. 882 247 802

STIG FINVOLD CHRISTIAN RUUD

Vi bekrefter at undertegnede av denne generalfullmakt er over 18 år og ved sans og samling, og har undertegnet generalfullmakten i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Navn: HERMANN GRØV
Fødselsnr: 26097749598
Adresse: BYERVEGHAR USCH 78B
Telefonnr: 93623610

Navn: PER JANSEN
Fødselsnr: 11025633506
Adresse: GAMLE ENEBAKKV. 38C, 1188 Oslo
Telefonnr: 95242625

STATENS KARTVERK

Bestätigungen:

Wiener Verbindungen

Samtykkeerklæring

Det vises til tinglyst heftelse nr 396907 den 23.08.2006 urådighet på g nr 77 b nr 376. Rettighetshaver Garanti Eiendomsmegling Oslo AS samtykker med dette til at eiendommen oppdeles i eierseksjoner. Der vises til begjæring av 15.05.2007.

Oslo 15/5-2007

Garanti Eiendomsmegling Oslo AS

Kjell Frithjof Jakobsen
Styrets leder

KARTVERK STATENS

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-22-0206 (Eva Lunner)
Vår referanse: 2813497/18247326
Bestilling: C3 2022-04-06 (9) 78

Dato
06.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
29225	105	30.4.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	57	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR. 29225
30 APR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERAMBETET

Saksnr.:200402394-5

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 77/57, 233, 321, 375 OG 376

1. BEBYGGET AREAL (BYA):
   Som en konsekvens av at BYA på gnr. 77 bnr. 375 blir høyere enn regulert BYA, reduseres BYA på gnr. 77 bnr. 376 tilsvarende. Samlet BYA for felt A i vedtatt reguleringsplan av 11.02.2004 og 17.03.2004 (S-4053) skal ikke overskride 40%.

2. UTEOPPHOLDSAREAL/ ATKOMSTVEI:
   Gnr. 77 bnr. 375 og bnr. 376 skal ha gjensidig bruksrett til uteoppholdareal samt gjensidig bruksrett til kjøreatkomst på hverandres grunn.

3. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 77 bnr. 375 og bnr. 376 skal ha midlertidig bruksrett til kjørbar atkomstvei fra eksisterende Gunnar Schjelderups vei over gnr. 77 bnr. 57 frem til eiendommene. Permanente avkjørsler/atkomst skal anlegges i samsvar med regulerte avkjørsler/felles avkjørsel (S-4053) når felt B bygges ut. Permanente atkomster for gnr. 77 bnr. 375 og bnr. 376 blir fra Gunnar Schjelderups vei gjennom gnr. 77 bnr. 57 (felt B) og via regulert felles avkjørsel II over gnr. 77 bnr. 233 og bnr. 57.

4. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 77 bnr. 375 skal ha midlertidig bruksrett til 92 biloppstillingsplasser på bakkeplan på gnr. 77 bnr. 57 (felt B - S-4053). Ved utbygging på felt B skal parkeringsplassene for gnr. 77 bnr. 375 legges under bakken på gnr. 77 bnr. 57. Når gnr. 77 bnr. 376 utbygges og det eventuelt gis tillatelse til etablering av parkering i garasjekjeller for både gnr. 77 bnr. 375 og 376, kan Plan- og bygningsetaten samtykke til sletting av bruksrett til parkering på gnr. 77 bnr. 57.

5. RØMNINGSTRAPP:
   Gnr. 77 bnr. 375 skal ha rett til å ha liggende rømningstrapp på gnr. 77 bnr. 376.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 77 bnr. 375 og bnr. 376 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningene.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN

   Mellom eierne av gnr. 77 bnr. 57, bnr. 321, bnr. 375 og bnr. 376
   er følgende overenskomst opprettet:

   Eierne av gnr.77 bnr. 57 og bnr. 321 gir eierne av gnr. 77 bnr. 375 og 376 rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommene gnr. 77 bnr. 57 og bnr. 321 frem til hovedledninger som ligger på gnr. 77 bnr. 321.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

Doknr 29225 Tinglyst 30.04.2004 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier seg i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen teknisk tilfredsstillende tilknytning til hovedledninger. Søknadspliktige byggetiltak godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt det er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
77	57, 233, 321, 375, 376

Sletting eller endring av pkt. 1 t.o.m. 6 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten og pkt. 7 ikke uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 77/57, 375, 376:

Sted	Dato		Org.nr.
Oslo	22/4-04	Gunnar Schjelderups vei 11 AS Hjemmelshaver	882 547 [illegible]

For eiend. 77/321:

Sted	Dato		Org.nr.
Oslo	22/4-04	Styreformann Heilo Vel Hjemmelshaver	

For eiend. 77/321:

Sted	Dato		Org.nr.
Oslo	22/4-04	Styremedlem Heilo Vel Hjemmelshaver	

For eiend. 77/321:

Sted	Dato		Org.nr.
Oslo	22/4-04	Styremedlem Heilo Vel Hjemmelshaver	

For eiend. 77/233:

Sted	Dato		Org.nr.
Oslo	23/4-04	Carbo AS Hjemmelshaver	980 498 610

Rett kopi bekreftes

Sign: Rune Kjørmo

Plan- og bygningsetaten

KARTVERK STATENS

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-22-0206 (Eva Lunner)
Vår referanse: 2813531/18247496
Bestilling: C3 2022-04-06 (9) 86

Dato
06.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
28091	105	25.4.2006	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	375	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 28091 Tinglyst: 25.04.2006 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

28091

ERKLÆRING

Som eier av gnr 77, bnr 375 og 376 i Oslo bekrefter vi herved at eiendommen skal bebygges med studentboliger. Med studentboliger menes boliger som skal beboes av studenter.

Følgende skal framgå av vedtektene til eiendommen eller sameiet:

"Seksjonene eller utleieboligene skal bare beboes eller leies ut til studenter. Styret kan kreve dokumentasjon fra eier eller bruker av seksjonene eller utleiebeboerne på at man oppfyller dette vilkåret. Eier eller bruker som oppfyller vilkåret om å være student, kan ta opp i sin husstand personer som ikke oppfyller dette vilkåret. Denne bestemmelsen kan kun endres med samtykke fra Oslo kommune"

Styret med bistand fra Boligstiftelsen Nydalen, Usbl eller tilsvarende boligorganisasjon vil være forretningsfører for boligeiendommen og påse at utleievirksomheten foregår som beskrevet i eiendommens reguleringsbestemmelser § 9 siste setning.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 77, bnr 375 og 376.

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Oslo den 6. april 2006

For eier av gnr 77, bnr 375 og 376 i Oslo.
BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN
976 512 588

Stig Fosse - styreformann.

Svein Erik Stolpe - daglig leder.

Vitne: MARIUS NORDRYELDE

Vitne:

Som hjemmelshaver til gnr 77 bnr 375 og 376 i Oslo aksepterer vi at denne erklæringen kan tinglyses på eiendommene.

p.p. GUNNAR SKJELBREDS VEI 11 AS
882 847 802

Stig Finvold.

Christian Ruud.

Vitne:

Vitne:

Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-22-0206 (Eva Lunner)
Vår referanse: 2813529/18247486
Bestilling: C3 2022-04-06 (9) 82

Dato
06.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
974915	200	27.11.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	376	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING OM RETTIGHETER I EIENDOMMEN GNR 77 BNR 376 I OSLO KOMMUNE

Gnr 77 Bnr 375 gis en rømningsvei over eiendommen gnr 77 bnr 376 som inntegnet på tegning A5-13 0 av 31.10.2005

Gnr 77 Bnr 375 gis en rettighet til 49 parkeringsplasser i garasjeanlegg på eiendommen gnr 77 bnr 376.

Gnr 77 Bnr 375 gis rett til gangadkomst over eiendommen gnr 77 bnr 376 til parkeringsplassene.

Gnr 77 Bnr 375 har rett til adkomst og vedlikehold av nedgravd bunker på eiendommen gnr 77 bnr 376 for nedkast av søppel fra blokk 1.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidiges vegne som heftelse på eiendommene

G nr 77 b nr 376

Oslo 12/11-07

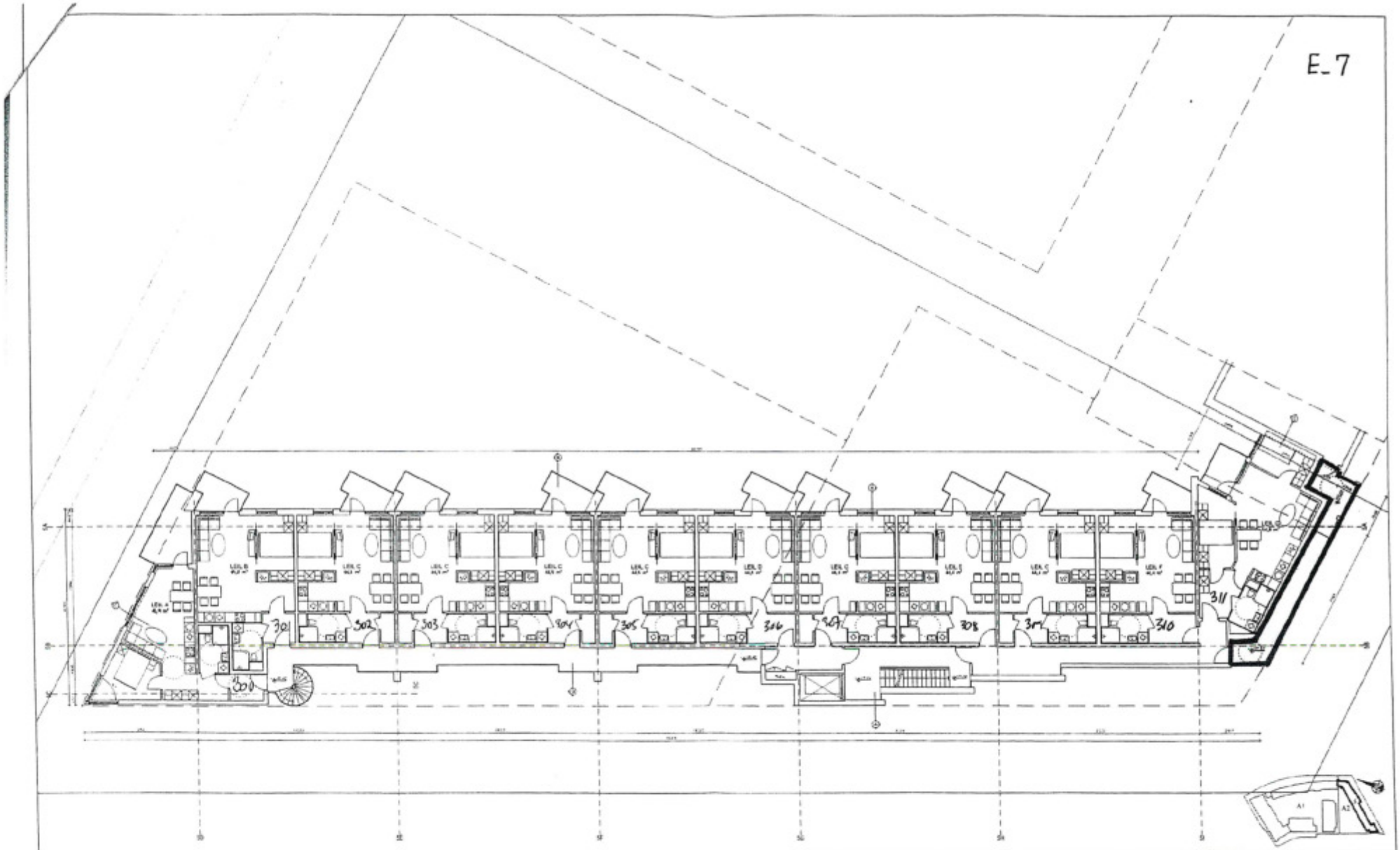
Hjemmelshaver:
Gunnar Schjelderups vei 11 A org nr. 882 847 802
v/ Studentboliger AS org nr. 988 703 559
i henhold til generalfullmakt

Espen Andreas Pay
i henhold til fullmakt

Doknr: 974915 Tinglyst: 27.11.2007
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
vikand

Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen



STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2) GUNNAR SCHUELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE G.NR 71 B.NR 376	FASE ARK	FASE / TEGNING NR. G A5-13_0	REVISJON
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA PROSJEKT NR 479619 PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo Tlf 22053600 Fax 22209830	MÅL 1:200	GRUNNLAG FOR SØKNAD PLAN 3-7 ETG	
ARK19 arkitektkontor as PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV: FS/AR DATO: 31.10.2005	KONTR. AV: - DATO: -	

STATENS KARTVERK

Samtykkeerklæring

Det vises til tinglyst heftelse nr 396907 den 23.08.2006 urådighet på g nr 77 b nr 376. Rettighetshaver Garanti Eiendomsmegling Oslo AS samtykker med dette til tinglysing av erklæring om rettigheter vedrørende rømningsvei, parkeringsplasser i garasjeanlegg, gangadkomst over eiendom, adkomst og vedlikehold til nedgravd bunker.

Det vises til erklæring datert 12.11.2007

Oslo 23.11.2007

Garanti Eiendomsmegling Oslo AS

Inger-Marie Aasen
Styremedlem

Knut Sannem
Styremedlem

STATENS KARTVERK

25931

MOTTATT

11 08 2006

GENERALFULLMAKT

Gnr. 77, bnr 376 i Oslo kommune

Som hjemmelshaver til ovennevnte eiendom, gir vi herved ugjenkallelig generalfullmakt til:

Studentboliger AS, organisasjonsnummer 988 703 559

som på vegne av hjemmelsinnehaver skal kunne disponere over eiendommen på enhver måte, inkludert, men ikke begrenset til:

(i) tinglysning av alle dokumenter, erklæringer mv på eiendommen
(ii) utarbeide og begjære seksjonering og/eller deling av eiendommen
(iii) sende byggemelding
(iv) overskjøting
(v) pantsettelse
(vi) mottakelse av oppgjør

samt ethvert annet tiltak i forbindelse med utbygging, utleie og/eller salg av eiendommen eller deler av denne.

(x) jeg/vi er ikke gift
( ) jeg/vi er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig for meg/oss og min/våre ektefeller, som heller ikke er ervervsmessig tilknyttet eiendommen.

Rett kopi bekreftes
Yngve Kvame
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Oslo, 27 april 2006

Gunnar Schjelderups vei 11 AS
Org. nr: 882 847 802

STIG FINDOLD CHRISTIAN RUUD

Vi bekrefter at undertegnede av denne generalfullmakt er over 18 år og ved sans og samling, og har underskrevet generalfullmakten i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Navn: [illegible]
Fødselsnr:
Adresse: BYERREGHARELUT. 27B - -
Telefonnr: 93623610

Navn: [illegible]
Fødselsnr: 11 [illegible]
Adresse: CARLO ENEBAKKV. 38C, 1188 OSLO
Telefonnr: 95242625

KARTVERK STATENS

Fullmakten gjelder fortsatt.
14.11.07
Wiggo Wollbråten
advokat

UGJENKALLELIG FULLMAKT

Oppdragsnr: 706092/YNGK

Studenboliger AS — Onr: 988 703 559
V/Kjell Frithjof Jakobsen — Fnr: 171144 33195
Espen A. Pay — Fnr: 06055831198

gir herved daglig leder i Studentboliger AS

Espen Andreas Pay — Fnr: 06055831198

Mottatt
30 06 2006

eller den han bemyndiger fullmakt, til å

⇒ undertegne salgsoppdrag
⇒ akseptere ethvert bud
⇒ undertegne kontrakt
⇒ undertegne skjøte
⇒ undertegne eventuell sikringsobligasjon
⇒ motta oppgjør til kontonummer:.....
⇒ undertegne overtagelsesprotokoller
⇒ alle andre nødvendige dokumenter i forbindelse med salget av leilighetene i Gunnar Schjelderups vei 13 E. G. Nr.77, Bnr. 376 i Oslo kommune.

Ved oppgjørstidspunkt vil sluttoppgjøret bli overført til ovenstående kontonummer, skulle man i ettertid ønske å motta dette til et annet kontonummer, kreves ny fullmakt.

Vedrørende salg av 100 leiligheter i Gunnar Schjelderups vei 13 E, Oslo kommune.
Gnr 77, Bnr 376.

Jeg er gift/ugift

Oslo — Sted
28/6-06 — Dato

Kjell Frithjof Jakobsen — Espen Andreas Pay

Vi bekrefter at underskriveren er myndig og har underskrevet i vårt nærvær/vedkjent seg sin underskrift. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Yngve Kvame
Dyne hilgt. 4
Adresse:
0569 Oslo
Postnummer: Sted
F.nr.: 08087338771

Yngve Kvame
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Adresse:
Postnummer: Sted

Rett kopi bekreftes:
Wiggo Wollbråten
advokat

Fullmakten gjelder ikke 14.11.07

Wiggo Wollbråten
advokat

1/1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-22-0206 (Eva Lunner)
Vår referanse: 2813530/18247491
Bestilling: C3 2022-04-06 (9) 77

Dato
06.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
66912	200	24.1.2012	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	77	54	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
981 459 326
org.nr /fødselsnr.

TINGLYST
Dokument 66912
24 JAN. 2012
STATENS KARTVERK

DRIFTSAVTALE FOR FELLES ADKOMSTVEI

Mellom hjemmelshaverne til følgende eiendommer:

Gbnr. 77, 233, Carbo AS
org. nr. 980 498 670

og

Gbnr. 77, 57, Sameiet Nydalen Kvarter
org. nr. 991 081 267

og

Gbnr. 77, 376, Sameiet Nydalstoppen
org. nr. 992 317 140

og

Gbnr. 77, 375, Boligstiftelsen Nydalen
org. nr. 976 512 588

og

Gbnr. 77, 54, Vitaminveien 5B AS
org. nr. 990 589 607

er det i dag inngått slik avtale:

Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen
STATENS KARTVERK

Doknr: 66912 Tinglyst: 24.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Bakgrunn/formål

En veiparsell på ca. 100 m^2 beliggende på gnr. 77, bnr. 233, - markert med rød farge på vedlagte kartutsnitt, tjener som felles adkomst for følgende eiendommer: gnr. 77, bnr. 54 (Vitaminveien 5B AS), gnr 77, bnr. 233 (Carbo AS), gnr.77 bnr. 57 (Sameiet Nydalen Kvarter), gnr. 77, bnr. 376 (Sameiet Nydalstoppen) og gnr. 77, bnr. 375 (Boligstiftelsen Nydalen), alle i Oslo kommune.

Formålet med denne avtale er å regulere kostnadsfordelingen ved drift, vedlikehold og eventuell reparasjon/oppgradering av fellesadkomsten, og hvem som skal besørge de aktuelle arbeider utført.

2. Ansvar for drift, vedlikehold m.m.
Carbo AS, som hjemmelshaver til gnr. 77, bnr. 233, skal forestå drift og vedlikehold av ovennevnte fellesadkomst. Avsatt fellesareal til fortau og parkeringsplasser holdes utenfor denne avtale, og er respektive grunneieres ansvar, med mindre annet fremkommer i denne avtale.

Videre skal det etableres et parkeringsforbud langs nordsiden av arealet som håndheves av Carbo AS i sammenheng med øvrig parkeringsregulering på eiendommen. Utgifter knyttet til etablering av skilt mv. dekkes iht. pkt. 4.

Rett kopi bekreftes

Vår ref.: 200168-039\inso\irbe\838987v2

3. Hva omfatter drift, vedlikehold med mer
Drift knytter seg til feiing, spyling, strøing, snømåking, herunder også bortkjøring av snø fra angitt areal og annet vanlig løpende vedlikehold. I tillegg omfattes utgifter i forbindelse med større prosjekter i form av vedlikehold eller annet i tilknytning til adkomstveien, herunder utgifter til større utbedringer slik som asfaltering. Oppregningen er ikke uttømmende. Utgifter til etablering av driftsavtalen inngår i driftsutgiftene.

4. Driftsutgifter
I hht pkt. 2 over fordeles driftutgiftene likt med 1/5 på hver av rettighetshaverne.
Cargo AS fakturerer de fire øvrige rettighetshaverne en gang årlig, i henhold til forhåndsutsendte kostnadsoverslag. Eventuell kostnadsoverskridelse etterfaktureres eller medtas på neste års faktura.

5. Administrasjonsgebyr
Carbo AS har som driftsansvarlig krav på et administrasjonsgebyr på kr. 6 000,- pr. år, som deles likt mellom de øvrige rettighetshaverne, dvs. med ¼ på hver. Administrasjonsgebyret faktureres en gang årlig, sammen med faktura for driftsutgifter.

Administrasjonsgebyret er gjenstand for årlig justering i henhold til konsumprisindeksen (KPI) med utgangspunkt pr. 01.01.11. Første gang beløpet kan reguleres er 01.01.12.

Ved større prosjekter i form av vedlikehold eller annet i tilknytning til adkomstveien hvor administrasjonen av arbeidet overskrider det normale har Carbo AS rett til å kreve et særskilt administrasjonsgebyr. Gebyret skal fastsettes etter nærmere avtale mellom partene.

6. Hver av avtalepartene er klar over og aksepterer at omkringliggende tomter kan få behov for å benytte adkomstveien i forbindelse med byggearbeider etc. Carbo AS gis fullmakt til å representere de fire andre avtalepartene overfor Plan- og bygningsetaten og andre offentlige og private parter i saker som gjelder bruk av den felles adkomstvei.

Carbo AS plikter å varsle øvrige avtaleparter om slike forhold oppstår.

7. Denne avtale trer i kraft fra dags dato.

8. Denne avtale blir å tinglyse på eiendommene gbnr. 77/54, 57, 233, 375 og 376. Utgifter til dette dekkes i henhold til pkt. 3 ovenfor.

9. Denne avtalen er utferdiget i fem eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

* * *

Rett kopi bekreftes

Vår ref.: 200168-039\inso\irbe\838987v2

Oslo, 23.5.11

For hjemmelshaver til gbnr. 77/233 - Carbo AS

Cato Mørch

Rolf Mørch

Oslo, 22/5-11

For hjemmelshaver til gbnr. 77/57 - Sameiet Nydalen Kvarter

styremedlem

styremedlem

Oslo, 22.8.2011

For hjemmelshaver til gbnr. 77/375 - Boligstiftelsen Nydalen

styremedlem

styremedlem

Oslo, 23/5-2011

For hjemmelshaver til gbnr. 77/375 - Sameiet Nydalstoppen

styremedlem

styremedlem

Oslo, 26.4.2011

For hjemmelshaver til gbnr. 77/54 - Vitaminveien 5B AS

styremedlem

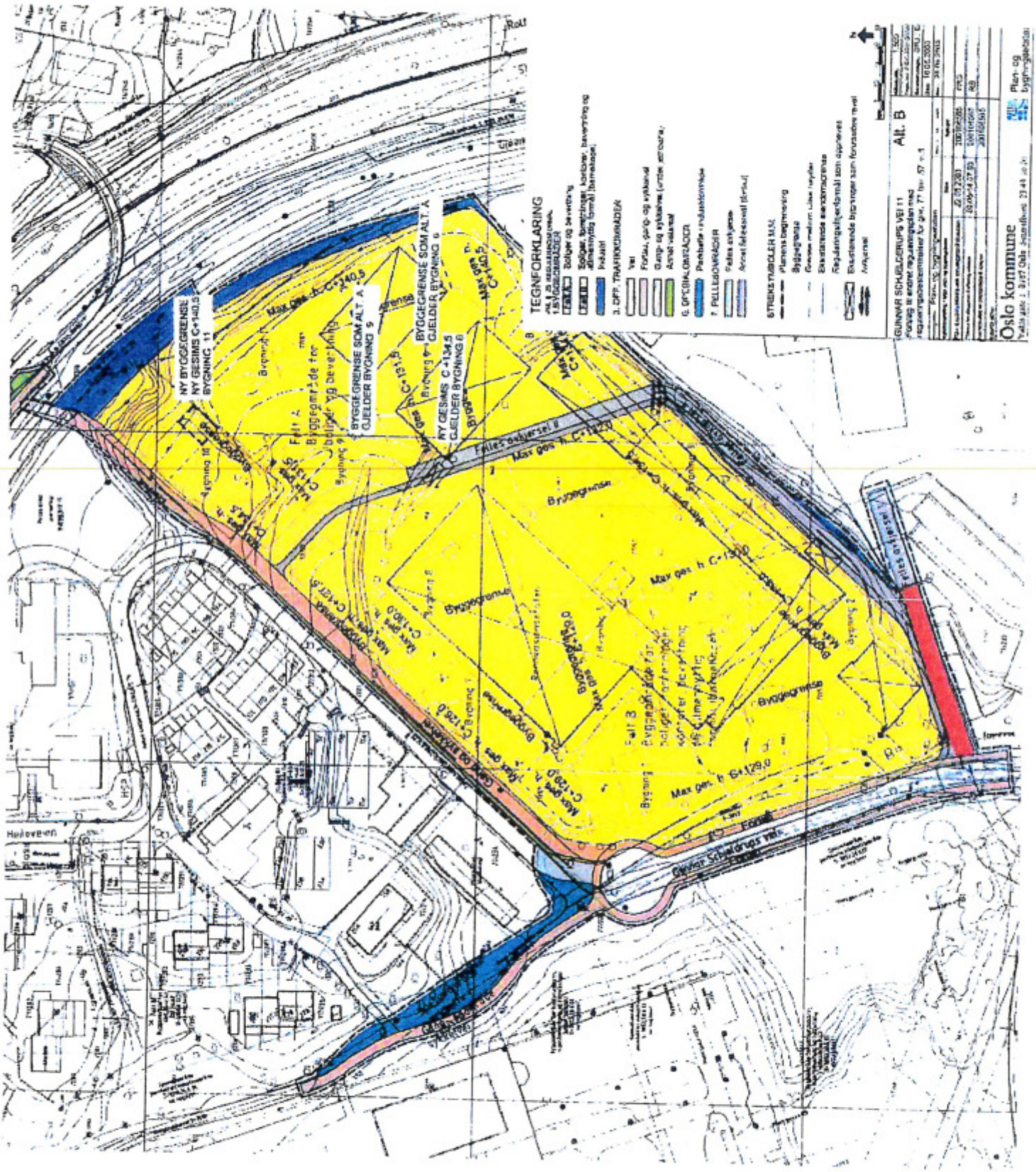
daglig leder

Bilag: Kartutsnitt som angir aktuelle areal

TINGLYST
66 912
24 JAN. 2012
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes



Rett kopi bekreftes

Anne-Sofie Rolfsjord
Advokatfullmektig

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gunnar Schjelderups vei 13E
Gnr. 77 Bnr. 376 Snr. 43 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
24-22-0206

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Karl Nguyen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 41 21 67 03

E-post: karl.nguyen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater

Notater