GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Meglers verdivurdering
Megleropplysninger
Innkalling og protokoll årsmøte -mai 2023
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart og - bestemmelse
Arealbekreftelse
Ferdigattest - 31.03.2023 - Oppføring av boligblokk - Hus 1
Grunnboksutskrift
Tinglyste servitutter
Likningsverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Gunnar Schjelderups vei 11 A, 2r., 0485 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 57, snr. 323

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 46 m²



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Tegningen er ment som et bilag til takstrapporten.

Befaringsdato: 25.05.2023 **Rapportdato:** 02.06.2023 **Oppdragsnr.:** 13986-23159 **Referansenummer:** VE2098

Autorisert foretak: Takstpartner Aass AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Aass

TAKSTPARTNER

Stian M. Aass

Gyldig rapport
02.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma. Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.



Mesterbrev

Rapportansvarlig

Stian Aass

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstpartner.no

905 92 300

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 2-roms selveierleilighet i S-5700 Nydalen Kvarter Sameie. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad, men dette antas å ligge hos styret i borettslaget/sameiet. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Oppgitt søknadstidspunkt og/eller hvilken forskrift (TEK 03) legges til grunn for vurderinger gjort på bad. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. 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. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Forutsetninger for ferdigattest er 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. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg."

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
4. etasje	46	46	0
Sum	**46**	**46**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

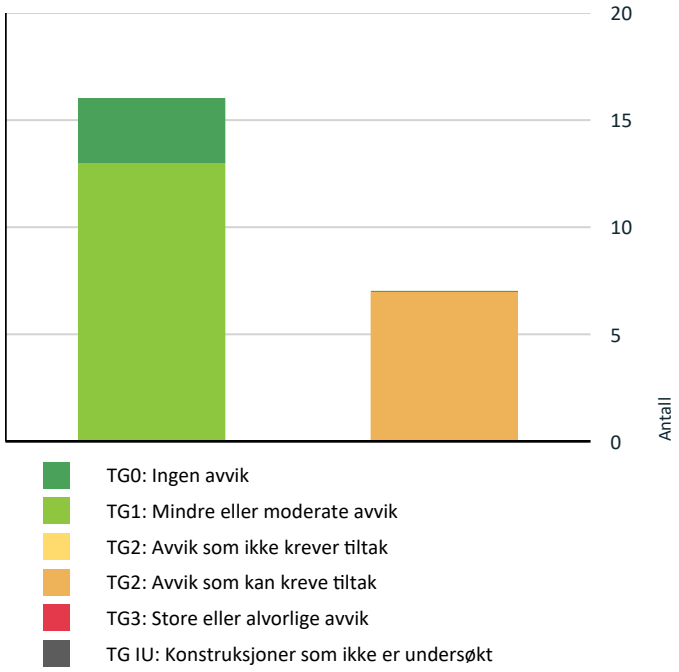
Boligbygg med flere boenheter

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

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av dør i våtsone på bad/wc.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Dører og vinduer i hardt belastede sprutsoner bør skjermes. Det anbefales løsninger som fungerer som sprutskjerm ved bruk av f.eks. dusj. For vinduer må løsningen også gi tilstrekkelig god luftsirkulasjon mot vindusoverflaten etter bruk slik at man i størst mulig grad unngår kondens. Et forheng som kan dras vekk når det ikke er i bruk, oppfyller disse kravene. Hengslede skjermvegger i glass eller plast er et annet alternativ. Ref. BVN 32.660.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av stedvis for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv til sluk, men stedvis for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc Gå til side

Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ikke synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon på innebygget sisterne for vegghengt wc.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende/for lite tilluft til baderommet. Tilluft kan etableres via ventiler i vegg, eller ved spalte i nedre del på dør til rommet.

Ref. Sintef Byggforsk 527.204 Bad og andre våtrom: For boliger krever TEK avtrekk fra sanitærrom og våtrom. Tilluft til våtrommet tas som overstrømmet luft fra boligen. Alternative løsninger for overstrømming er:
- Spalte under døra, minst 10 mm.
- Overstrømningsrist i døren, innsynssikker, eventuelt lyddempet.
- Overstømningsventil i vegg, innsynssikker, eventuelt lyddempet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende merking av rørkurser i vannskap.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av skjulte rørføringer, samt tak- og veggbokser. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Boligblokk på 7 etasjer, felles takterrasse og kjeller/garasjeanlegg oppført i stål, mur og betongkonstruksjoner med leilighetsskillende vegger og dekker i armert betong. Fasader forblendet med teglstein, fasadeplater og beiset panel, samt flatt yttertak antatt tekket med sveiset papp.

Vinduer

TG 1

Vinduer med malte trerammer og 2-lags glass fra 2006. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Dører

TG 1

Balkongdør med malte trerammer og 2-lags glass fra 2006, samt entrédør B-30/40db som er brann- og lydklassifisert.
Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Vest-sydvestvendt balkong på ca. 8 m² med tregulv, lys, stikkontakt og adkomst fra stue. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 1,07 m, høyde til bakkenivå er ca. 8,7 meter.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv, eller tre-/PVC-lemmer. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Det vannførende sjiktet må ha fall på minst 1 : 100 (1 cm. fall på gulv pr. meter). Hvis selve gulvoverflaten er vannførende, bør fallet være maks 1 : 50 (2 cm. pr. meter). Ref. Sintef Byggforsk 523.733.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Overflater gulv består av eikeparkett.

Overflater vegg består av malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,6 meter.

Stedvis overflateslitasje på eikeparkett, ellers normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det må alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille i armert betong. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Entré:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 7 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Stue:
Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille. Det kan allikevel ikke garanteres at alle rom er uten avvik.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Tilstandsrapport

Radon

TG 0

Boligen ligger minimum 3. etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Radon:
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3.. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Boliger i underetasje/kjeller til og med 2. etasje bør måles.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i boligen er av type slette lakkerte formpressede innerdører m/malt karm. Noe avflassing av lakk på dør til soverom, ellers normal bruksfunksjon.

Innvendig sol- og lysavskjerming

TG 1

Innvendig sol- og lysavskjerming består av persienne på soverom og lamellgardiner i stue. Innvendig sol- og lysavskjerming er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

Fast inventar, generelt

TG 1

Skyvedørsgarderobe i entré og garderobeskap på soverom. Innvendig sol- og lysavskjerming er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad, men dette antas å ligge hos styret i borettslaget/sameiet. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Oppgitt søknadstidspunkt og/eller hvilken forskrift (TEK 03) legges til grunn for vurderinger gjort på bad. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker.

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. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er 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. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflate himling består av malte flater.

Overflater vegg består av fliser. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med normale verdier i dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av dør i våtsone på bad/wc.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Dører og vinduer i hardt belastede sprutsoner bør skjermes. Det anbefales løsninger som fungerer som sprutskjerm ved bruk av f.eks. dusj. For vinduer må løsningen også gi tilstrekkelig god luftsirkulasjon mot vindusoverflaten etter bruk slik at man i størst mulig grad unngår kondens. Et forheng som kan dras vekk når det ikke er i bruk, oppfyller disse kravene. Hengslede skjermvegger i glass eller plast er et annet alternativ. Ref. BVN 32.660.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke kjent for takstmann konstruksjonsoppbygging i overgang mellom evt. smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone, det anbefales ytterligere undersøkelser. Sprutsikring av dør i våtsone er ivaretatt av dusjdører.

Overflater Gulv

TG 2

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 20 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjnisje. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 15-22 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 9-12 mm.

TEK 03 §8-37, preaksepterte løsninger: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av stedvis for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv til sluk, men stedvis for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrommet kan fungerer tilfredsstillende selv om høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel er under anbefalt nivå (25 mm.). Det anbefales allikevel årvåkenhet ved bruk av våtrommet.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Blücher-sluk m/klemring og synlig tettesjik i sluk. Ikke synlig oppbrett av tettesjikt ved terskel. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Bad er av eldre dato og det anbefales på generelt grunnlag derfor en løsning med dusjkabinett og avløp direkte til sluk, ikke dusjing rett på overflater.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Bad/wc består av vegghengt wc, servant m/underskap, speil m/overlys, inn-/utadslående dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ikke synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon på innebygget sisterne for vegghengt wc.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres, eller dokumentasjon på avrenning fra vegghengt wc må fremskaffes.

Ventilasjon

TG 2

Bad/wc har mekanisk avtrekk/ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 5-8 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende/for lite tilluft til baderommet. Tilluft kan etableres via ventiler i vegg, eller ved spalte i nedre del på dør til rommet.

Ref. Sintef Byggforsk 527.204 Bad og andre våtrom:
For boliger krever TEK avtrekk fra sanitærrom og våtrom. Tilluft til våtrommet tas som overstrømmet luft fra boligen. Alternative løsninger for overstrømming er:
- Spalte under døra, minst 10 mm.
- Overstrømningsrist i døren, innsynssikker, eventuelt lyddempet.
- Overstømningsventil i vegg, innsynssikker, eventuelt lyddempet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spalte i nedre del av dør til bad bør etableres/økes til ca. 10 mm. for å tilfredsstille krav til tilluft.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS2 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate m/dekorstein over, 1 ½ oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål m/kanal ut, integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl-/fryseskap.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator i stål med forsert avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men avtrekk antas og fungere tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om feil, eller mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Kjøkken:
Rør-i-rør vannsystem og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin.

Bad:
Skjult rør-i-rør vannsystem med tilgang til samlestamme via vannskap plassert i vegg i entré.

Stoppekran er lokalisert i vannskap i entré og funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende merking av rørkurser i vannskap.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 1

Det antas at avløpsrør til/fra boligen er i plast. Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut i fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

Varme, generelt

TG 1

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler på bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av skjulte rørføringer, samt tak- og veggbokser. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Elektrisk anlegg fra byggeår, Lysteknikk. Ingen oppgraderinger/oppdateringer i eiers botid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Foreligger ikke samsvarserklæring på utført elektrisk arbeid.
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Det elektriske anlegget er av nyere dato, men det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll.

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslange og røykvarsler i boligen. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
4. etasje	46	46	0	Entré , Bad/wc, Stue , Kjøkken , Soverom	
Sum	46	46	0		

Kommentar

Kjellerbod på ca. 5 m²

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Rømningsveier er kun vurdert ut i fra leilighet/branncelle og ut i felles rømningsveier/branncelle. Det er ikke vurdert borettslagets/sameiets felles rømningsveier da disse pliktes å følges opp av styret.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.5.2023	Stian Aass	Takstingeniør
	Nicolay Møglestue Beldring	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	57	0	323	18884 m²	Arealopplysninger er hentet fra Plan- og bygningsetaten.	Ikke relevant

Adresse
Gunnar Schjelderups vei 11 A

Hjemmelshaver
Nicolay Møglestue Beldring

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
S-5700 Nydalen Kvarter Sameie	45 / 26865	OBOS Eiendomsforvaltning AS	991081267

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

2-roms selveierleilighet beliggende i boligblokkens 4. etasje av 7 etasjer, felles takterrasse og kjeller/garasjeanlegg. Leiligheten består av entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med adkomst til vest-sydvestvendt balkong på ca. 8 m².

Leiligheten har malte veggoverflater, eikeparkett på gulv, kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

Leiligheten fremstår med noe bruksslitasje på parkett, eller normal bruksslitasje. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Leiligheten disponerer 1 stk. bod i kjeller på ca. 5 m², felles sykkelbod og felles takterrasse. Gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ligger sentral beliggende i Nydalen med kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger, serveringssteder samt barnehage og skole. Nærmeste handlesenter er Storo Senter med butikker og øvrige servicetilbud. Gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter i nærliggende Lillomarka og Maridalen. Boligen disponerer felles areal mellom blokkene med sittegrupper og lekeapparater for barn og er skjermet og barnevennlig innenfor sameiets grenser.

Sameiet består av 386 seksjoner og har adresse Gunnar Schjelderups vei 11 A S (ikke I,Q og O). For vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på sameiets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	82776079			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Det betyr at seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Viste og ga opplysninger på befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått	0	Nei
Årsberetning/regnskap		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig for takstmann på befaringstidspunktet.	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VE2098

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	40220130

Adresse	Gunnar Schjelderups vei 11A		
Postnummer	0485	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2014	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	8år8mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Nicolay	**Selger1etternavn**	Beldring

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.05.2023

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Søkt om boliger ved Sandakerveien 113. OBOS har vel kjøp trykkeritomten, men usikker på planene der.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
16.05.2023

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Har blitt observert rotter utenfor på sameiets fellesområde tidligere. Anticimex hadde vel noen feller i en periode. Usikker på om det fortsatt er et problem.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Mener det har vært observert i noen av de andre oppgangene, men ikke hørt noe om det i oppgang A.

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.05.2023

Beldring, Nicolay M

Signert av

bankID

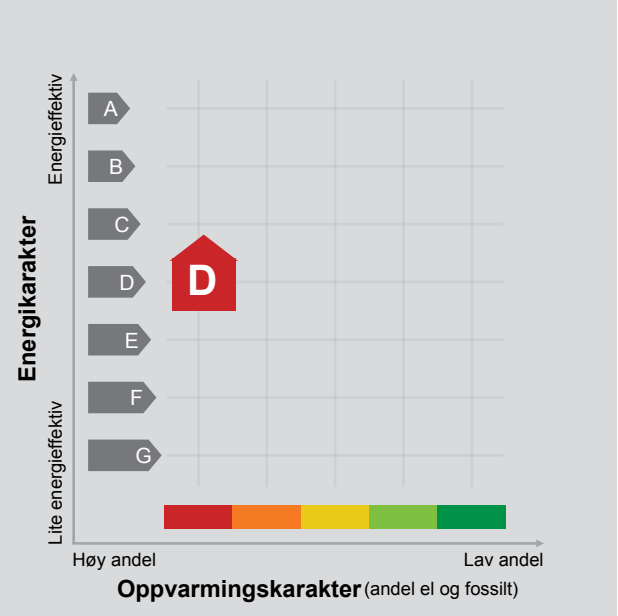
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
16.05.2023

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Gunnar Schjelderups vei 11A
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	323
Festenummer	—
Bygningsnummer	81797188
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	fe6ed0a8-5220-411f-bea6-8d3cd9c0ec4f
Dato	16.05.2023
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:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	0
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gunnar Schjelderups vei 11A
Postnr/Sted: 0485 OSLO
Bolignr: H0403
Dato: 16.05.2023 11:17:31
Energimerkenr: fe6ed0a8-5220-411f-bea6-8d3cd9c0ec4f

Gårdsnr: 77
Bruksnr: 57
Seksjonsnr: 323
Festenr: 0
Bygningsnr: 81797188

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	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	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	106 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	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	227,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 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	1,65 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	0,86
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	18.6.2018
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	6,009
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

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	72,5
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	10,0
Pumper	0,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	141,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 953 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	158,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 240 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	158,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 953 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	6 953 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 953 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 30.05.2023

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: Håkon Bjerke Thronæs.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gunnar Schjelderups vei 11 A, 0485 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2006

GNR 77 BNR 57 FNR 0 SNR 323 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NYDALEN ØST

Verdivurdert til

4 500 000

626	4 500 626	97 840
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	46 m²
BRA	46 m²
Byggeår	2006

Fellesutgifter	2 721
Formue	3 515
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gunnar Schjelderups vei 11 R 46 m² 2006 6. etg 1 sov	13.09.2022	4 800 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**104 348**
2	Gunnar Schjelderups vei 13 E 45 m² 2007 7. etg 1 sov	12.08.2022	4 490 000	**4 725 000**	0	4 725 000	**105 000**
3	Gunnar Schjelderups vei 11 J 46 m² 2006 4. etg 1 sov	05.05.2023	4 600 000	**4 640 000**	626	4 640 626	**100 883**

Praktisk entré med lagringsplass og speilfronter. Lys stue med god plass, store vinduer og utgang til balkong. Sydvestvendt balkong med tregulv, utsikt og sol fra kl. 13:00 - 22:00. Kjøkken i åpen løsning med skapplass og integrerte hvitevarer. Pent flislagt bad med dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Romslig soverom med dobbeltseng og skyvedørsgarderobe.

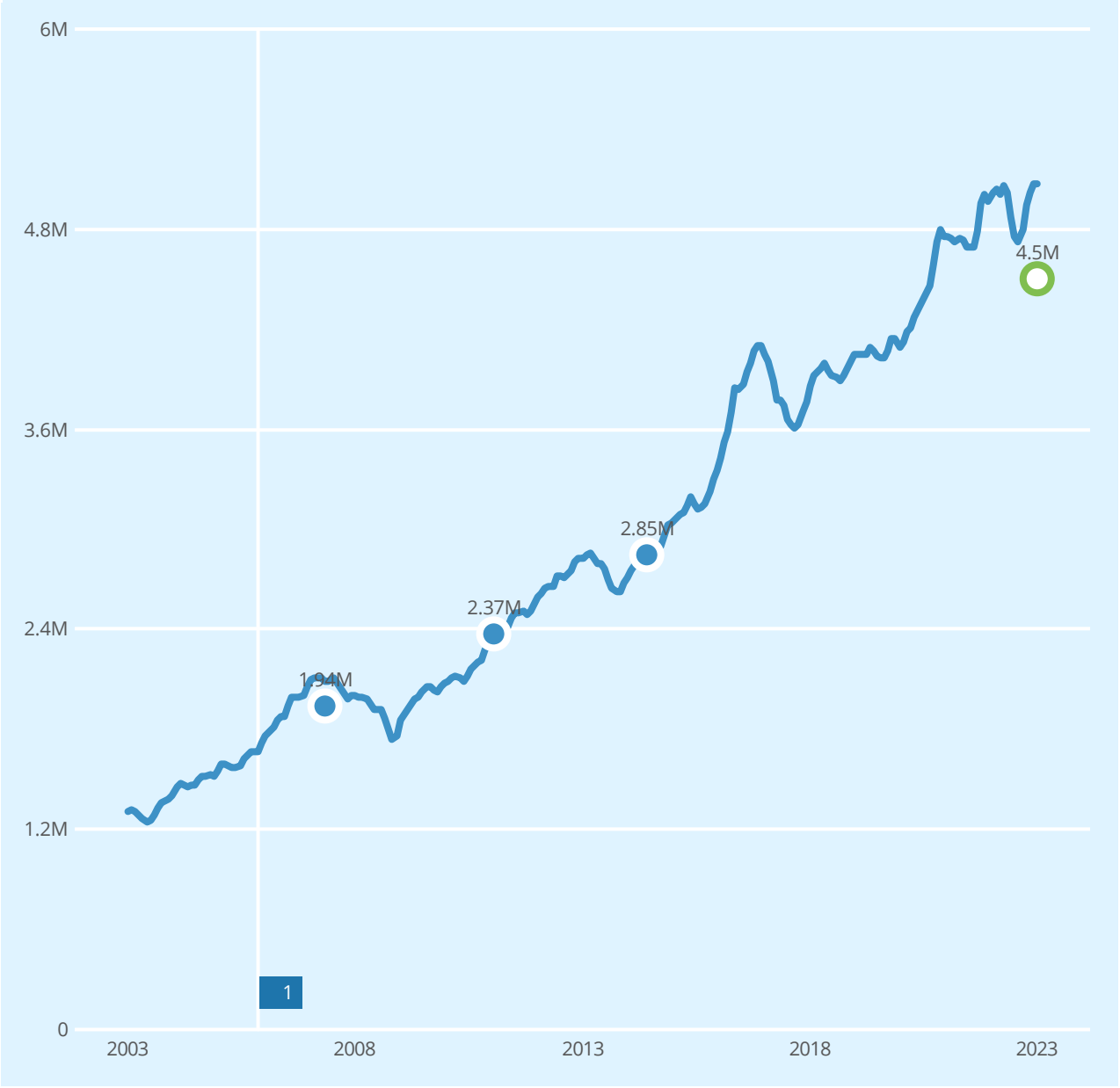
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.08.2014	19.08.2014	15.09.2014	2 690 000	2 850 000	-	2 850 000	2
22.02.2011	01.03.2011	03.05.2011	1 990 000	2 370 000	-	2 370 000	
29.06.2007		29.06.2007	-	1 940 000	-	1 940 000	

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

Leiligheter til salgs i NYDALEN ØST grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 956 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Leiligheter solgt i NYDALEN ØST grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

4.7M
4 537 000 Salgspris i snitt
4 425 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

110 713 NYDALEN ØST grunnkrets i snitt siste 3 mnd

99 382 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
97 840 Gunnar Schjelderups vei 11 A Totalpris 4 500 626

MEGLEROPPLYSNINGER

Privatmegleren Renommé As
PrivatMegleren Renommé AS v/Håkon Bjerke Thronæs
PB 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: WM120_3002526@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3002526/40-22-0130 Vår ref.: 5700-1-323 Dato: 15.05.2023

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nydalen Kvarter
Organisasjonsnr:	991081267
Seksjonseier:	Beldring, Nicolay
Medeier:	
Leilighetsnummer:	323
Adresse:	Gunnar Schjelderups Vei 11 A, 0485 OSLO
Seksjonsnummer:	323
Gnr.	77
Bnr.	57

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 82776079.
- 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.

Det er kun kjøpekontrakten som bekrefter kjøperes bruksrett til de enkelte garasjeplassene.Sameiet har noen p-plasser for motorsykler til utleie. Styret kontaktes v.h.a. styrets hjelpetjeneste for tildeling av plass. P-plass for motorsykkel følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjons-kostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved endring av leietaker Plasser som er i snr 361. Disse plassene er plasser som må tinglyses med ideell 1/61 del av gnr 77, bnr 57 seksjon 361 ved salg. En del sameiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass i fellesarealet. Månedlig felleskostnad kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det forutsettes at bruksretten følger boligseksjonen ved salg, hvis ikke må megler gi særskilt beskjed om at den ikke skal følge. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved overdragelse av bruksretten.
Bodplass i underetasjen følger leiligheten. Sameiet disponerer noen boder som kan leies i tillegg dersom noen er ledig.
Sameiets styre understreker viktigheten av at alle seksjonseiere og leietagere bruker sameiets hjemmesider https://vibbo.no/nydalen-kvarter/ fordi: Der finnes gjeldende vedtekter og husordensregler, som alle er forpliktet til å kjenne til og til å etterleve Der blir nyheter/informasjon fra styret publisert Der finner man lenke til styrets hjelpetjeneste, et viktig verktøy for styret og beboere for å registrere og følge opp henvendelser
Kun søppelanlegget står på festet tomt. Fakturert fra Boligstiftelsen Nydalen. De kan kontaktes på resepsjon@bsn.no
Dersom en seksjonseier ønsker å leie ut boenheten, gjør styret spesielt oppmerksom på selskapets vedtekter ¤ 3.1vedrørende seksjonseiers plikter ved utleie

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. mnd: 2 721,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Internett	516,00	
Felleskostnader	2 205,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	386,34,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,82,-
Annen formue:	3 515,05,-
Gjeld:	626,06,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Dierkes tlf.22 86 82 35 ev. pr. e-post: sven.robby.dierkes@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@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:
Melding om ny eier sendes 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: nydalenkvarter@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 250,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 215,– 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 2023

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 313 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 688 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 500 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 215 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL og sameier	4 661 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 475 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i boligaksjeselskap	4 738 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	794 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 588 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 769 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 215 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	3 850 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	350 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)	5 500 kr

INNKALLING OG PROTOKOLL ÅRSMØTE -MAI 2023



Årsmøte 2023

5700 Nydalen Kvarter Sameie

OBOS

Til seksjonseierne i Nydalen Kvarter Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 22. mai 2023 kl. 18:00 i BI Nydalen's lokaler, møterom B2-060.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nydalen Kvarter Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

nydalen kvarter

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Nydalen Kvarter Sameie
avholdes mandag 22. mai 2023 kl. 18:00 i BI Nydalen's lokaler, møterom B2-060.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022 (Side 4 – 23)

- **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET (Side 24)

4. INNKOMNE FORSLAG

- **A)** Vedtektsendring om bod (fra styret) (Side 24)
- **B)** Oppussing av oppganger (fra Hans Iver Odenrud) (Side 24 – 25)
- **C)** 6 forslag om drift og regler i sameiet (fra Lars Rollag) (Side 26 – 29)

5. VALG AV TILLITSVALGTE (Side 29)

- **A)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- **B)** Valg av 1 styremedlem for 1 år
- **C)** Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 17.04.2023
Styret i Nydalen Kvarter Sameie

Jardar Havro Bakke /s/ Anne Grethe Garaas /s/ Alf Søberg /s/ Even Stene /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jardar Havro Bakke	Solgangsbrisen 30	2022 – 2024
Styremedlem	Anne Grethe Garaas	Hoffsjef Løvenskiold V 29A	2022 – 2024
Styremedlem	Alf Søberg	Gunnar Schjelderups V 11 N	2021 – 2023
Styremedlem	Even Stene	Gunnar Schjelderups V 11 K	2021 – 2023
Styremedlem	Peter E Kolstad *	Gunnar Schjelderups V 11 R	2022 – 2024
Varamedlem	Andreas Wang Gulbrandsen	Gunnar Schjelderups V 11 H	2022 – 2023
Varamedlem	Ketil Jonassen	Kjelsåsveien 164 H	2022 – 2023
Varamedlem	Lars Erik G Svendsen	Gunnar Schjelderups V 11 F	2022 – 2023

* Peter Kolstad satt til november 2022

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan primært kontaktes via melding på Vibbo, se https://vibbo.no/nydalen-kvarter for ytterligere informasjon.
Styret kan også kontaktes på e-post: nydalenkvarter@styrerommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nydalen Kvarter Sameie

Sameiet består av 386 seksjoner.
Nydalen Kvarter Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 991081267, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
77 57

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

Nydalen Kvarter Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styrets to hovedmål

1. Å arbeide for økt trivsel i sameiet. Dette har både et kortsiktig og et langsiktig perspektiv. Det inkluderer mange ulike saker, som sikkerhet/HMS, vedlikehold og ivaretakelse av bygningsmasse, utvikling av grøntområder, renhold og generell orden.
2. Å være engasjert i sameiets nærområde. Vi ønsker å kunne påvirke utviklingen i området rundt oss ved initiativ og samarbeid med relevante aktører.

Kommunikasjonskanaler - Henvendelser til styret og informasjon til beboerne
Styret mottar et stort antall henvendelser daglig. Disse besvares fortløpende. Målsettingen er å svare på alle henvendelser så raskt som mulig, og senest innen fem dager. Henvendelser til styret skjer i dag fortrinnsvis via melding på Vibbo. Styret kan også når på epost: nydalenkvarter@styrerommet.no

Vibbo
Vibbo er nå sameiets hovedplattform for informasjon til beboerne, både for nyheter og generell informasjon. Vibbo er en beboerportal-løsning levert av OBOS, med innhold fra styret. Styret har som mål at alt som du trenger å vite om sameiet skal ligge lett tilgjengelig på Vibbo.
Til deg som aldri har vært inne på Vibbo, gå til https://vibbo.no/nydalen-kvarter og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig! Kryss også av for at styret skal kunne sende deg varsler på e-post og/eller SMS. Kryss helst av for begge deler.
Invitér medboere og eventuelle leietagere til å registrere seg på Vibbo. Det gjøres under menyvalg «Min bolig» og deretter «Legg til beboer»

Styrets arbeid
Styret har hatt mange og varierende arbeidsoppgaver i perioden. I det følgende gis en kortfattet redegjørelse av hovedsakene.

Styremedlem Peter Kolstads bortgang
I november 2022 døde styremedlem Peter Kolstad etter en tids sykdom. Peter var en høyt verdsatt og godt likt kollega i styret, som la ned en betydelig innsats i sine år som tillitsvalgt. Det ble publisert en egen nyhetssak om Peters bortgang på Vibbo, og styret setter pris på de mange fine og rørende kommentarene og hilsningene som ble lagt inn fra eiere og beboere til denne saken.

Møtevirksomhet

Styret har hatt 12 styremøter i styreperioden 2022-2023. Ordinært årsmøte i 2022 ble gjennomført digitalt. Videre har medlemmer i styret hatt møter og befaringer med eksisterende og mulige leverandører og samarbeidspartnere.

Vedlikehold

• Styret engasjerte i 2017 «OBOS prosjekt» for en gjennomgang og oversikt over sameiets økonomi, miljø og teknisk tilstand. Det ble utarbeidet en rapport og vedlikeholdsnøkkel for de påfølgende 5 år som styret i stor grad har fulgt. Konklusjonen i rapporten er at bygningsmasser og uteområder fremstår i generell god stand, og at de fleste bygningsdeler har teoretisk lang gjenværende brukstid. Det har i 5-års periode vært behov for løpende vedlikehold samt periodiske vedlikeholdstiltak, samt utbedring av skader som naturlig dukker opp etter 10 år. Videre er det i rapporten lagt vekt på å etablere gode rutiner for bygningsdeler der «OBOS prosjekt» har erfaring med at det oppstår skader. Siden 5-års perioden nå er utløpt, vil styret vurdere å bestille en ny vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse i den kommende styreperioden.

Nye brannspjeld

• Det ble besluttet på årsmøtet 2021 å bytte til brannspjeld i ventilasjonsanlegget som lukker seg ved brann under alle hus i sameiet. Dette var anbefalinger Norconsult kom med i sin rapport etter brannen i garasjen i mars 2020. Ventilasjonsanlegget i garasjen for leilighetene i oppgang E/F ble etter brannen bygget opp på nytt med brannspjeld med motor som lukker seg ved brann. Arbeidet med nye brannspjeld i resterende hus startet i januar 2022. Arbeidene er i skrivende stund (april 2023) så godt som sluttførte.

Utvendig fasadevask, skraping og oppmaling av vinduskarmer terrassedører og sidestokker

- Alle fasader ble vasket i henhold til vedlikeholdsplan. Planen anbefaler rengjøring av fasader etter 15 år.
- Vinduskarmer, terrassedører og sidestokker ble malt. Malingen ble utført på alle vinduer som ikke er på balkonger, med unntak av vinduer på balkonger i øverste etasjer. Arbeidet tok lengre tid enn planlagt, ble gjenstående maling i oppgang P/R/S og noe ved H/J/K fullført sommeren 2022.

Dugnad

Etter en lengre pause fra dugnader pga Covid 19, ble det i september 2022 gjennomført dugnad i sameiet igjen. Mange møtte opp, og det ble et vellykket arrangement, også med den tradisjonelt hyggelige sosiale sammenkomsten etter selve dugnadsarbeidet. Styret tar sikte på å gjennomføre minst én dugnad også i 2023. Nærmere info om dette kommer på Vibbo.

Søppelanlegget

Søppelhåndteringen i sameiet er i år, som tidligere, fortsatt en utfordring. Det er hovedsakelig fordi søppelsystemet vårt er sårbart for brukerfeil.

Dessverre er det fremdeles mange beboere som ikke følger gjeldende retningslinjer for søppelhåndtering. Det er mange som fremdeles kaster hele pizza-esker, annen papp og isopor av større format enn anlegget tåler.

Styret avviklet høsten 2022 den større container som var plassert ved innkjørselen til Envac bygget. Isteden tilbys beboerne nå å kunne kaste større papp- og papiravfall i regelmessige intervaller inne i ENVAC-rommet. Se Vibbo for nærmere info om tidspunkt. Det ble også montert ny fronter på papirnedkastene høsten 2022, med mindre åpning for innkast, i håp om at dette skulle føre til færre stopp i anlegget, siden bruker blir «tvunget» til å rive opp papp/papir i mindre biter før den skyves inn.

Dette har vært vellykket og har ført til noe færre blokkeringer av anlegget. Det er imidlertid fortsatt viktig å understreke at sameiets søppelanlegg er kun dimensjonert til å håndtere søppel fra normal husholdning. Det skal ikke benyttes til søppel etter oppussing, større emballasje etter møbelkjøp o.l. Den type søppel må beboerne selv sørge for blir kjørt til en gjenbruksstasjon.

Styret anmoder sterkt samtlige beboere om å følge retningslinjene som er gitt for søppelhåndtering i vårt sameie, og om å gi beskjed dersom man er vitne til feil bruk. Styret vil sammen med brukerne arbeide videre for å redusere kostnader til søppelhåndtering. Styret oppfordrer alle til å lese hele temaet «Avfall» i Vibbo.

Garasjeporten

Da sameiet kun har én inn-/utkjøring til garasjen, er vi veldig sårbare ved driftsstans av porten. I samråd med ASSA ABLOY ble det i 2021 besluttet å bygge et tak over porten. Dette ser ut til å ha redusert antall driftsproblemer.

Vi ber videre beboerne som benytter garasjeporten, som var ny i 2017, om å vise forsiktighet ved inn- og utkjøring. Styret har satt opp ekstra videokamera for overvåkning av inn og utkjøringen. Vi minner om at maks høyde i garasjen er 203 cm.

Heisene

I sameiet er det 16 heiser. Det hender naturlig nok at noen stopper. Det skjer dessverre ofte i helgene og på kvelden. Mange av stansene skyldes brukerfeil. Sameiet har forholdsvis store faste utgifter på heisene. Styret ønsker derfor ikke å bestille reparasjoner på heisene på kvelds/nattestid og i helgene, dersom det ikke er fare for liv og helse. Grus i sporene for heisdøren er en gjenganger for stopp, og alle oppfordres til å unngå å sparke grus mot sporene. Se tema «Heis» i Vibbo.

Styrets arbeid tilknyttet nærmiljø og naboer

Naboer

Styret har jevnlig kontakt med sameiets naboer. Det er først og fremst BSN og Nydalstoppen, men også Heilo Vel, bedriftene i Gunnar Schjelderups vei 9, Schibsted og Avantor.
Naboforholdet er generelt godt. Vi mottar med jevne mellomrom klager på bråk fra BI studentene. Særlig under BIs fadderuker, "Fadderullan", topper det seg med klager/henvendelser om bråk. Dette er noe som vi hver gang tar opp med ledelsen ved BSN, samt iverksetter tiltak. Likevel mener styret at det er for mye høylytt støy fra BSN.

Støy fra sameiets egne beboere

Det må også nevnes at styret også får noen klager på høylytt støy og høy musikk fra egne beboere i Sameiet. Dette er brudd på husordensregler og vil kunne medføre utrykking av vekter. Se Vektertjenesten nedenfor.

Vektertjenesten

Sameiet har avtale med vaktselskapet City Security som har døgnkontinuerlig vakttjeneste, tlf. 22 75 15 00
Vektertjenesten kan for eksempel brukes når noen i sameiet forårsaker sjenerende bråk etter klokken 23:00 (bryter husordensreglenes § 13). City Security fakturerer sameiet for utrykning til «husbråk» Fakturaen blir videresendt og belastes beboer/e av leiligheten som ble oppsøkt av City Security.
Rutine for henvendelse til vaktselskapet City Security AS er beskrevet på sameiets Vibbo, under temaet «Vektertjenesten».

HMS

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr ved årlige kontroller.

Utelys i forbindelse med julen

Styret hadde julen 2017 et prøveprosjekt med belysning av trærne langsmed Gunnar Schjelderups vei. Gode tilbakemeldinger gjorde at vi i 2018 utvidete belysningen med lysslynger i trærne i miljøgata. Da dette har vært et positivt bidrag har vi fortsatt med dette.

Byggeaktivitet i nærområdet

Når det gjelder bygging på tomten til Sandakerveien 113 – 119, mottok sameiet v/styret varsel om omregulering i januar 2023. Dette skapte engasjement hos både seksjonseiere og styre, og advokatfirmaet Kvaale bisto oss i å forfatte et brev med sameiets innsigelser, som ble sendt inn i saken. Se nyhetssaker på Vibbo for nærmere informasjon.
Av andre byggesaker har styret fulgt med på planleggingen av rivning og bygging på Schibsted-tomten (Sandakerveien 121) og planene som Boligstiftelsen Nydalen (BSN) har for bygging av hybelhus i Gunnar Schjelderups vei 33 rett på nedsiden av Ring 3 og Gjøvikbanen (Gnr./bnr.:77/207). I tillegg følger vi med på Bonum Utvikling som har kjøpt opp Gunnar Schjelderups vei 9 for oppføring av boliger.
Alle seksjonseiere oppfordres i tillegg til selv å følge med på Oslo kommunes nettsider om byggesaker i nærområdet. Når de sakene for de nærmeste tomtene kommer så langt at nabovarsler blir sendt ut er det viktig at så mange som mulig svarer, ikke bare styret.

Ferdigstillelsesattest er omsider mottatt

Vinteren 2023 kom endelig ferdigstillelsesattesten for sameiet. Frem til 2023 forelå det ingen ferdigstillelsesattest for sameiet, kun en midlertidig brukstillatelse. Årsaken til at dette tok så lang tid, var at bygging av prosjektert undergang til Ring 3 er en del av rekkefølgebestemmelsene tilknyttet byggeprosjektet for vårt sameie.

02.07.21 godkjente Plan og bygningsetaten Oslo kommune søknaden fra Nydalen bolig om dispensasjon fra rekkefølgekravet. Dispensasjonen er gitt med vilkår om at Nydalen Bolig AS oppfyller sine forpliktelser etter forliksavtalen mellom Nydalen Bolig AS og Oslo kommune, som ble inngått den 22.12.2020.

Styret ba Nydalen Bolig som ansvarlig søker, om å søke PBE om ferdigstillelsesattest.

Røyking utendørs

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense røyking utendørs i nærheten av andre leiligheter. Dette gjelder også på egne balkonger da røyklukten kan være til særlig sjenanse for andre beboere, spesielt allergikere og barn. Dette er i tråd med husordensreglenes «grunnmur», som er hensynsfullhet overfor beboere og gjester i sameiet.

Ventilasjon

Styret gjør oppmerksom på at det er -mekanisk avtrekk/ventilasjon i hele sameiet, med fellesavtrekk. Det betyr at det er en felles vifte i underetasjen som sørger for avtrekk for mange leiligheter i en oppgang. Derfor er det ikke lov å installere kjøkkenvifte med egen motor/vifte. Kjøkkenvifte med motor kan medføre at hele anlegget kommer i ubalanse, og sprer lukt fra matlagning til andre leiligheter.

Styret har fått tilbakemeldinger på at avtrekkshetten på kjøkkenet og badet enten bråker for mye eller ikke trekker ut matos godt nok. Ventilasjonsfirmaet Blikra og Søderblom sier at det vil være vanskelig å styre lik mengde luft til alle leiligheter slik ventilasjonsanlegget i Sameiet er bygget. Det er ikke montert reguleringsspjeld i etasjene/leilighetene som gjør det mulig å reguler luftmengden individuelt. Det medfører at de leiligheten som er nærmest viften vil ha mye sterkere avtrekk enn den som er lengst unna. Det som kan gjøres er å justere avtrekket i garasjen opp eller ned, for enten å redusere eller øke avtrekket fra leilighetene, men det vil ikke være mulig å jevne det helt ut.

Styret og Blikra og Søderblom jobber fortsatt med å finne en best mulig løsning for alle parter. NB: Husk at ventilene over vinduene og eventuelle ventiler i yttervegger som finnes i noen ledigheter, ikke må stenges helt for at det skal bli en passe gjennomstrømming av frisk luft og utlufting i leiligheten og på badene.

Se tema «Ventilasjon» på Vibbo.

Sameiets økonomi

Sameiet har økonomi som dekker planlagt drift og vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan (OBOS 2017). I samråd med OBOS vedtok styret å øke felleskostnadene med 7,5 % fra 1.1.2023. Økningen skyldes i hovedsak økning av kommunale avgifter, strømutgifter, forsikring og drift og vedlikehold av bygninger. Egenkapitalen er ok, men ikke høyere enn hva et sameiet på vår størrelse bør ha som nødvendig buffer. For detaljer, se årsregnskapet for 2022.

Styrets arbeid frem mot neste årsmøte

Styret vil fortsette å arbeide med ovennevnte sakene, basert på de samme hovedmålene.

Fokusområder i 2023

Sommeren 2023 begynner vi med en energikartlegging av sameiet, bestilt fra OBOS Prosjekt. Målet med kartleggingen er å finne ut hvilke tiltak som kan si sameiet de beste og med «kost/nytte» løsningene for å spare på energibruk og redusere kostnader. Halve beløpet av kartleggingen dekkes gjennom støtteordninger.
Vi vil gå gjennom status for utført vedlikehold iht anbefalingene som ligger i vedlikeholdsplanen fra 2017, samt vurdere bestilling av ny vedlikeholdsplan for de kommende 5-10 årene.
Videre er det planlagt boning av gulv i 1. etg i alle oppganger i 2023, og rens og behandling av gulv oppover i etasjene prioritert etter behov i løpet av de neste 2-3 årene. (Dette vedlikeholdet behandles av årsmøtet som eget forslag.)

Renhold av oppganger

Det er hyggelig å konstatere at det er få klager på vask og renhold av oppganger. Styret følger nøye opp alle mottatte klager overfor leverandør av tjenesten.
Flytting kan medføre skader på vegger og gulv som ikke vil bli reparert med det første. Styret ber alle om å vise ekstra påpasselighet ved flytting.

Bruksplan for boder

Arbeidet med å få oversikt over hvilken seksjon som har bruksrett til hvilken bod nærmer seg å være sluttført.

Uteområdene

Uteområdet vårt har allerede fått et løft, og styret jobber videre sammen med gartnerleverandøren sameiet har avtale med for å planlegge vedlikehold og videre utvikling av uteområdet i 2023.

Sykkelparkering

Dagens løsning for sykkelparkering fungerer dårlig. Styret har derfor begynt å se på alternative måter for å bedre forholdene for sykkelparkering. Dette vil vi jobbe mer med i 2023.
Styret merket og kjørte bort sykler som ingen hadde markert eierskap til i 2021. Dette vil også bli gjort i 2023. Eierløse sykler opptar verdifull plass på sameiets sykkelparkeringsplasser ute og i bodområdene.

HMS

Styret arbeider aktivt for økt sikkerhet i sameiet og vil fortsatt ha høyt fokus på HMS fremover. Vi er opptatt av både det som relaterer seg til HMS og internkontroll, og det som relaterer seg til forebygging av innbrudd. Her vil oppmerksomme beboere og vektertjenesten være en viktig bidragsyter. Styret ønsker nok en gang å understreke viktigheten av at trapper og ganger, som er rømningsveier, og fellesarealer ellers, holdes frie for barnevogner, sykler, søppel mv. I tillegg oppfordrer styret beboere om å påse at låste innganger til fellesområder virkelig er låste til enhver tid.

Miljø og trivsel

Styret har fokus på miljø og trivsel. Det er planlagt dugnad og vedlikehold. Årlig hovedvask av garasjen gjennomføres over to dager. Tidspunkt for dugnad kommer vi tilbake til.

Informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere

Styret vil fortsette å utvikle innholdet i sameiets Vibbo portal.
Til deg som aldri har vært inne på Vibbo, gå til https://vibbo.no/nydalen-kvarter og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig! Huk av for at styret skal kunne sende deg varsler på e-post og/eller SMS. Kryss helst av for begge deler.

Utleie

Vedtektenes paragraf 3.1 pålegger seksjonseiere som leier ut å informere styret om utleieforholdet og gi styret kontaktinformasjonen til leietagere, både ved inn- og utflytting. Styret oppdager stadig at seksjonseiere som leier ut glemmer å etterleve dette. Styret vil derfor fortsette å søke å innhente informasjon som mangler.
Løsning for innmelding av kontaktinformasjon til leietagere til styret vil snart være tilgjengelig på Vibbo.

Avslutning

Styret vil i 2023 og fram til neste årsmøte arbeide for at sameiet skal fortsette å utvikle seg i positiv retning, til glede for alle som bor i Nydalen Kvarter.

ÅRSBERETNING FOR GARASJEPLASSENE 2022/23

Styret
(Samme styre som i boligsameiet, se side 1 i årsrapporten.)

Eiendommen
Sameiet Nydalen Kvarter har totalt 305 (244 + 61) garasjeplasser. Majoriteten, 244 plasser, ligger i fellesarealene til Sameiet Nydalen Kvarter i gnr 77, bnr 57.
De resterende 61 plasser ligger i en egen samleseksjon, seksjon 361. Seksjonen eies av Boligstiftelsen Nydalen (50 plasser), Carbo AS (2 plasser) og enkeltpersoner. Hver plass representerer en ideell andel av seksjon 361.

Styrets arbeid
Det ble også i 2022 gjennomført en omfattende garasjevask.

Garasjeport
I 2021 ble det i samråd med ASSA ABLOY bygget et tak over porten. Dette ha en positiv effekt på antallet driftsstans.

Sameiet har kun én inn-/utkjøring. Vi er derfor veldig sårbare ved driftsstans av porten. Vi ber derfor beboerne som benytter garasjeporten, om å vise forsiktighet ved inn- og utkjøring. Som en ekstra «forsikring» har styret satt opp ekstra videokamera for overvåkning av inn- og utkjøringen.
Vi minner om at maks høyde i garasjen er 203 cm.

Videoovervåking
Kameraovervåkningen i garasjen er under kontinuerlig utvikling. En person i styret har som hovedansvar å følge opp, og med på, kameraovervåkningen. Kameraovervåkningen ble oppgradert i 2021.

Elbilladere
Eneste godkjente løsning for å installere ladeboks for lading av elbiler i garasjen er nå den styret har inngått avtale med MER om.
Som en følge av at beboere fikk 6 nye parkeringsplasser inne i seksjon 361, engasjerte vi MER til å bygge ut infrastruktur også for disse plassene. Samtlige plasser som Sameiet disponerer har nå muligheten til å kjøpe, og koble til en ladeboks. Styret er veldig fornøyd med avtalen som er inngått med MER.
For eiere av Saltobokser vil vi også i 2023 lese av strømforbruket manuelt. Eiere vil da bli fakturert for faktisk bruk av strøm på lik linje/til samme kwh-pris, som MER brukere.

HMS
Styret arbeider kontinuerlig for å ivareta HMS. Et stadig tilbakevendende og stort problem er at det oppbevares uvedkommende gjenstander på garasjeplassene. Dette medfører mye oppfølging og tar tid for styret. Styret gjentar og presiserer at det ikke er tillatt å oppbevare annet enn kjøretøy, sykler og dekk på parkeringsplassene i garasjen. Styret anmoder alle om

å vise hensyn og ikke parkere utenfor de oppmerkede plassene, og, om mulig parkere slik at førersiden av din bil vender mot førersiden av nabobilen.
Styret minner om at gjeldende «Regler For Parkeringsplasser i Garasjen» alltid skal etterleves.

Videre arbeid

Styret vil fortsette med én storvask i året. Den gjennomføres over to dager på våren. Tidspunkt for garasjevask blir annonsert på Vibbo, og ved informasjon i garasjen. Alle biler og gjenstander må da være fjernet i henhold til planen. Vi håper at dette gir akseptabelt renhold, med minst mulig ulempe for eierne.
I årene fremover vil vi i henhold til anbefalinger fra OBOS vedlikeholdsplan vurdere å få gjennomført vedlikeholdstiltak av garasjeanleggets vegger og søyler. Det er flere steder påvist forhøyede kloridverdier i bunn av garasjeanleggets vegger og søyler der det er fall mot vegger og søyler. Aktuelle tiltak er hulkil og katodisk beskyttelse. Dette var noe som vi hadde planlagt gjennomført i 2020-22, men som først bortfalt på grunn av garasjebrannen, og deretter ble prioritert ned av økonomiske årsaker.

Felleskostnader

Felleskostnadene for parkeringsplass ble holdt uendret fra 01.01.2023.
Inntektene i regnskap og budsjett er beregnet ut ifra maksimalt antall parkeringsplasser (305).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentar avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstra innkreving i forbindelse med brannsikringstiltak, som gjenspeiler seg i kostnadene for brannsikring. Dette var tiltak som ikke var budsjettert, men ble vedtatt gjennomført på årsmøtet i 2022.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2.124.042.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nydalen Kvarter Sameie.

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 2023.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Pilestredet Park Økodrift Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilestredet Park Økodrift Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • 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 2022, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: UQP7E-EL4FE-NLY44-L67FZ-70DZX-3EFYE

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UQP7E-EL4FE-NLY44-L67FZ-70DZX-3EFYE

SAMEIET NYDALEN KVARTER
ORG.NR. 991 081 267, KUNDENR. 5700

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 438 434	15 340 552	16 437 000	17 361 000
Ladeinntekter EL-bil		175 122	31 000	0	180 000
Andre inntekter	3	249 148	217 279	200 000	87 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 862 704**	**15 588 830**	**16 637 000**	**17 628 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-105 468	-84 600	-84 600	-84 600
Styrehonorar	5	-748 000	-600 000	-600 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-27 781	-23 875	-27 000	-27 000
Forretningsførerhonorar		-473 940	-463 485	-477 000	-488 000
Konsulenthonorar	7	-25 637	-37 107	-90 000	-95 000
Drift og vedlikehold	8	-8 807 184	-6 297 335	-7 610 000	-4 540 000
Forsikringer		-1 341 769	-1 161 901	-1 305 000	-1 500 000
Festeavgift		-37 376	-35 572	-36 000	-38 000
Kommunale avgifter	9	-2 429 117	-2 457 943	-2 224 000	-2 728 000
Garasjer	10	-18 393	-178 426	0	0
Ladekostnader EL-bil		0	-588	0	0
Energi/fyring		-2 678 918	-2 601 532	-1 900 000	-3 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 142 319	-1 966 941	-2 060 000	-2 400 000
Andre driftskostnader	11	-1 848 132	-2 009 284	-1 981 500	-1 974 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 684 034**	**-17 918 591**	**-18 395 100**	**-17 674 600**
DRIFTSRESULTAT		**-1 821 330**	**-2 329 760**	**-1 758 100**	**-46 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	230 644	180 708	145 000	190 000
Finanskostnader	13	-490	-1 019	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**230 154**	**179 689**	**145 000**	**190 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 591 176**	**-2 150 072**	**-1 613 100**	**143 400**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 591 176	-2 150 072		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader og kundefordringer	15	54 373	70 148
Forskuddsbetalte kostnader		619 308	516 029
Andre kortsiktige fordringer	16	42 193	15 998
Driftskonto OBOS-banken		1 416 453	1 085 768
Driftskonto OBOS-banken II		11 532	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 910	0
Sparekonto OBOS-banken		378	1 252 117
Sparekonto OBOS-banken II		2 051 362	3 068 195
SUM OMLØPSMIDLER		**4 211 509**	**6 008 255**
SUM EIENDELER		**4 211 510**	**6 008 256**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 124 043	3 715 218
SUM EGENKAPITAL		**2 124 043**	**3 715 218**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		285 579	215 262
Leverandørgjeld		1 780 058	1 458 114
Skyldige offentlige avgifter	17	21 130	0
Annen kortsiktig gjeld	18	700	619 661
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 087 467**	**2 293 037**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 211 510**	**6 008 256**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2023
Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

Jardar Havro Bakke /s/ *Anne Grethe Garaas /s/* *Alf Søberg /s/* *Even Stene /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	16 282 658
Kabel-TV	2 059 776
Strøm elbil	52 000
MC-plasser	23 000
Bod	21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 438 434**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	70
Nøkler	4 916
Erstatning skade	42 618
Parkeringsleie AIMO	201 544
SUM ANDRE INNTEKTER	**249 148**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-105 468
SUM PERSONALKOSTNADER	**-105 468**

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 2021/2022, og er på kr 748 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 12 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 781.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 637
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 637**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malearbeider	-1 017 069
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 017 069**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 507 125
Drift/vedlikehold VVS	-263 732
Drift/vedlikehold elektro	-859 472
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-356 239
Drift/vedlikehold heisanlegg	-726 512
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 782 136
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-130 036
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-123 647
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-11 216
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 807 184**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 570 746
Renovasjonsavgift	-858 371
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 429 117**

NOTE: 10

GARASJER

Leieinntekter	851 004
Strøm og nettleie	-574 016
Forsikring	-231 231
Drift/Vedlikehold	-64 151
SUM KOSTNADER GARASJER	**-18 393**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-35 786
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 071
Håndverktøy	-932
Annet driftsmateriale	-8 395
Vaktmestertjenester	-672 868
Vakthold	-227 941
Renhold ved firmaer	-614 131
Snørydding	-73 098
Gressklipping	-68 990
Andre fremmede tjenester	-12 454
Trykksaker	-670
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 500
Andre kontorkostnader	-3 645
Telefon u/mva	-82 633
Porto	-1 460
Bankgebyr	-7 980
Velferdskostnader	-3 789
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 848 132**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 264
Renter av sparekonto i OBOS-banken	63 560
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 007
Andre renteinntekter	160 813
SUM FINANSINNTEKTER	**230 644**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-490
SUM FINANSKOSTNADER	**-490**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Inventar		
Kostpris	227 700	
Avskrevet tidligere	-227 699	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	56 601
Tap på krav	-2 228
SUM KUNDEFORDRINGER	**54 373**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader 2022, utfaktureres 2023	25 558
Parkeringsleie Aimo, desember 2022	16 635
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**42 193**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 910
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 220
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-21 130**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr OEF	-700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-700**

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr. 600.000

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring om bod (fra styret)

Styret foreslår ny regel nr. 3.2 i vedtektene:
«Bruksrett til bod/boder som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet, kan kun overdras sammen med seksjonen. Det er ikke tillatt å selge boder separat, hverken internt eller eksternt.»

Vedtektsendring krever 2/3 flertall

B) Oppussing av oppganger (fra Hans Iver Odenrud)

Flere oppganger og fellesområder i vårt sameie bærer preg av å være rundt 15 år gamle og slitasje. Dette inkluderer slitasje og merker på dører og vegger, samt mer eller mindre permanente merker i gulv etter dørmatter. Dette gjelder blant annet i GSV 11E (se vedlagt bilder).
På grunn av det store antallet boliger i Nydalen av nyere dato enn vår bygningsmasse, risikerer boligene i Sameiet Nydalen Kvarter i økende grad å fremstå mindre attraktive enn nærliggende alternativer. Utover trivsel, vil dette kunne ha direkte påvirkning på boligprisutviklingen i våre bygg.
Forslag til årsmøtet: Styret gjennomfører en befaring av samtlige oppganger for å vurdere behov for tiltak for å opprettholde moderne kvalitet i sameiets fellesområder. Tiltak kan innebære maling av dører og fellesområder, samt spesialvask, og i ytterste konsekvens bytte av gulv.
Ber om at bilder av gulv i mail blir med som vedlegg i saksdokument til årsmøtet.
P.S. Det er gjort forsøk på vask av gulv og det fungerer ikke med vanlig vaskemiddel.
Mvh Hans Iver Odenrud

<u>Styrets anbefaling:</u>
Styret bestiller boning av gulv i 1. etg i alle oppganger i løpet av 2023. I tillegg vaskes oppgangene i forbindelse med dugnaden.
Basert på vurdering av tilstand i hver enkelt oppgang, bestilles det også rens og behandling av gulv oppover i etasjene. Pga økonomi tas dette over flere år, hvor de oppgangene hvor vedlikeholdsbehovet er størst tas først.









C) 6 forslag om drift og regler i sameiet (fra Lars Rollag)

1) Vedtektsendring

Krav om at alle årsmøter – ordinære og ekstraordinære – skal avholdes som fysiske møter. Digital avvikling skal kun benyttes hvis samfunnet er nedstengt. Dette er for at flere sider av en sak skal bli tilstrekkelig belyst og debattert før avstemming. Ved digitale årsmøter skal det heller ikke være mulig å ta opp saker som krever 2/3 flertall og vedtektsendringer.

Forslag til vedtak:
Alle årsmøter og ekstraordinære årsmøter skal avholdes som fysiske møter.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslaget om en slik vedtektsendring, da regler om digitale årsmøter etter vårt skjønn er god nok regulert gjennom eierseksjonslovens § 41. («Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.») Styret er for øvrig enig med forslagsstiller i at fysiske årsmøter er å foretrekke som hovedregel, spesielt dersom forslag som krever god behandling, diskusjon og kontradiksjon er oppe til behandling.

2) Vannmåler

Montering av vannmåler for varmt tappevann i hver enkelt leilighet slik at hver seksjonseier betaler for eget forbruk og ikke etter størrelse på leiligheten. Dette vil ha en positiv effekt både med hensyn på miljø og utgifter. Sameiet inngår avtale med egnet firma for montering og løsning for månedlig avregning av forbruk.

Forslag til vedtak:
Det monteres vannmåler på varmt tappevann i hver leilighet. Avregning skal skje månedlig.

Styrets innstilling:
Styret har bestilt energikartlegging av sameiet vårt fra OBOS Prosjekt, som iverksettes sommeren 2023. Individuelle målere for tappevann vil være et av tiltakene som vurderes i en slik kartlegging. Styret foreslår derfor at vi avventer rapport fra kartleggingen, slik at vi får et best mulig beslutningsgrunnlag, før et eventuelt endelig vedtak om dette treffes.

3) Søppelskur.

Nåværende løsning for kasting av papp og papirsøppel fungerer ikke. Styret kontakter egnet firma for å opprette et egnet søppelskur på sameiets eiendom for kasting av papp og papir. Skuret må være låsbart for å begrense tilgang for uvedkommende.

Forslag til vedtak:
Det etableres et søppelskur på sameiets eiendom for kasting av papp og papir.

Styrets innstilling:
Styret er kjent med utfordringene med papp og papiravfall i sameiet. Med de begrensninger de gamle/trange papirnedkastene i ENVAC-anlegget vårt har, synes vi at avfallssituasjonen tross alt har fungert ok etter at den store papircontaineren i veien inn mot ENVAC ble avviklet. Og det isteden kom tilbud om kast av større papp/papiravfall inne i ENVAC-containeren med regelmessige intervaller. Når det gjelder forslaget om søppelskur, melder også følgende spørsmål seg

- Hvor på sameiets eiendom skal dette plasseres?
- Hvilke negative konsekvenser vil det ha for skadedyr?
- Vedtak om etablering av et nytt søppelskur på fellesareal som i dag brukes til et annet formål, vil kreve 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Det blir opp til årsmøtet å diskutere, samt treffe vedtak om, dette forslaget.

4) Oppgangsansvarlig/blokkansvarlig.

Tidligere har sameiet hatt en egen
oppgangsansvarlig. Dette ønskes gjeninnført og tjenesten må være avlønnet. Pr i dag blir ikke oppgangen tilstrekkelig ettersett slik at HMS ikke blir ivaretatt.

Forslag til vedtak:
Det velges årlig en oppgangsansvarlig/blokkansvarlig som får et årlig honorar for arbeidet.

Styrets innstilling:
Ordning med oppgangsansvarlig/blokkansvarlig har vært forsøkt i sameiet tidligere. Styret støtter ikke forslaget, med følgende begrunnelser:

- Vi ønsker at alle beboere skal føle seg som «oppgangs- og blokkansvarlige»
- Terskelen for å kontakte styret direkte, f eks via melding på Vibbo, skal være lav for hver enkelt
- Erfaringsmessig er det vanskelig å finne kandidater til et eget verv fra hver eneste oppgang/blokk

5) Styresammensetning

Forslag om ny styresammensetning: Fremtidige styrer må ha en sammensetning hvor alle de 6 blokkene stiller med hver sin representant. Styret er pr i dag bestående av 50% utenforstående som ikke bor i sameiet. Dette er uheldig.

Forslag til vedtak:
Styret skal bestå av en representant fra hver blokk i sameiet så langt dette er mulig.

Styrets innstilling:
Styret er enige med forslagsstiller i at det er en klar fordel med høy andel «boende» styremedlemmer. Det er også en fordel at styret består av medlemmer med ulik kompetanse, variasjon i alder og kjønn, og representanter fra ulike blokker i sameiet. Etter reglene i eierseksjonsloven står årsmøtet fritt til å velge det styret årsmøtet ønsker. Erfaringsmessig har utfordringen vært å finne nok kandidater. Etter styrets oppfatning trenger vi ikke et slik eget vedtak for å ivareta god styresammensetning i fremtidige styrer, men vi lar det det bli opp til årsmøtet å votere over forslaget.

6) Vaktmester

Vaktmester: krav om skriftlig fremleggelse av vaktmesterens arbeidsoppgaver. Pr i dag kan det gå uker fra en lyspære er gått til den blir skiftet. Det blir heller aldri måkt for snø eller strødd når det er glatt utenfor inngangspartiene. Dette er åpenbare vaktmesteroppgaver som dessverre ikke blir utført til tross for at vi har en vaktmester gående i sameiet på heltid. På vår felles takterrasse har det flere ganger vært åpne hull etter at noen har tråkket igjennom tredekket. Slik er det fortsatt på takterrassen mellom oppgang C og D til tross for at hullet har vært der i 8 måneder. Forrige gang noen hadde tråkket igjennom gikk det hele 9 måneder. Lysbryter i gangen inn til bodarealet ved oppgang A har vært knust det siste året. I forrige uke ble denne «reparert» med brun pakketape. Styrets unnfallenhet i forhold til internkontrollforskriften viser at de ikke er sitt HMS-ansvar bevisst, og det er heller ikke vaktmester. Vernerunder blir ikke regelmessig gjennomført og sameiet forfaller derfor gradvis år for år. En naturlig følge av dette er at sameiet skifter ut PBT som leverandør av vaktmestertjenester.

Forslag til vedtak:
Vaktmester sine arbeidsoppgaver skal være tilgjengelige for alle på Vibbo sine sider.
Styret finner ny leverandør av vaktmestertjenester.
Styret/vaktmester er pliktig til å gjennomføre månedlige vernerunder.

Styrets innstilling:
Innledningsvis vil styret rette opp følgende feil i forslagsstillers saksfremstilling «…til tross for at vi har en vaktmester gående i sameiet på heltid.» Riktig er at sameiets vaktmester har 60 % stilling knyttet til vaktmestertjenestene for Nydalen Kvarter.
Styret bekrefter videre at de ulike forholdene om drift som forslagsstiller tar opp, har blitt/blir fulgt opp.

Styrets forslag til vedtak i saken:

- Avtalen om vaktmestertjenester mellom PBT og sameiet kan publiseres på Vibbo.
- Styret har rettslig myndighet til å reforhandle og konkurranseutsette sameiets ulike avtaler. P.t. er styret godt fornøyde med vaktmestertjenestene vi mottar fra PBT, og foreslår at årsmøtet ikke pålegger styret å konurranseutsette denne tjenesten på nåværende tidspunkt.
- Videre foreslås det fra styret sin side at styret/vaktmester er pliktig til å gjennomføre vernerunder i sameiets fellesarealer minst 1-2 ganger årlig.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

- Alf Søberg (gjenvalg)
- Ida Tangen Høisveen (ny)

B) Valg av 1 styremedlem for 1 år

- Tagwa Lina Hanken (ny)

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

- Ketil Jonassen (gjenvalg)
- Lars Erik G Svendsen (gjenvalg)
- Andreas Wang Gulbrandsen (gjenvalg)

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vaktmestertjeneste
Profesjonell Bygg Tjeneste AS (PBT) er sameiets vaktmestertjeneste og ivaretar drifts- og vedlikeholdsmessige oppgaver i sameiet i henhold til skriftlig avtale.

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

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82776079. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

REGISTRERINGSBLANKETT
For årsmøte

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

Signatur – eier	Dato:

De som ikke kan møte opp på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut. Fullmakten må være en blankofullmakt.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøte i

Sameiet Nydalen Kvarter (5700)

Signatur – fullmektig:	Dato:

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
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 fra ordinært årsmøte i Nydalen Kvarter Sameie

Møtedato: 22. mai 2023
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: BI Nydalen's lokaler, møterom B2-060.

Til stede: 28 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 29 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sven-Robby Dierkes

Møtet ble åpnet av Jardar Havro Bakke.

---

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

Som møteleder ble Sven-Robby Dierkes foreslått.

Vedtak: Valgt

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

Som fører av protokoll ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitne ble Solveig Kristiansen foreslått.

Vedtak: Valgt

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

a) Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

b) Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

Transaksjon 09222115557493208278 Signert M&pSD, PSK

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 600.000.

Vedtak: Vedtatt

---

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A. Vedtektsendring om bod (fra styret)

Saksframstilling:
Styret foreslår ny regel nr. 3.2 i vedtektene:
«Bruksrett til bod/boder som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet, kan kun overdras sammen med seksjonen. Det er ikke tillatt å selge boder separat, hverken internt eller eksternt.»

Vedtektsendring krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak:
Ny regel nr. 3.2 i vedtektene:
«Bruksrett til bod/boder som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet, kan kun overdras sammen med seksjonen. Det er ikke tillatt å selge boder separat, hverken internt eller eksternt.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B. Oppussing av oppganger (fra Hans Iver Odenrud)

Saksframstilling:
Flere oppganger og fellesområder i vårt sameie bærer preg av å være rundt 15 år gamle og slitasje. Dette inkluderer slitasje og merker på dører og vegger, samt mer eller mindre permanente merker i gulv etter dørmatter. Dette gjelder blant annet i GSV 11E (se vedlagt bilder).
På grunn av det store antallet boliger i Nydalen av nyere dato enn vår bygningsmasse, risikerer boligene i Sameiet Nydalen Kvarter i økende grad å fremstå mindre attraktive enn nærliggende alternativer. Utover trivsel, vil dette kunne ha direkte påvirkning på boligprisutviklingen i våre bygg.
Forslag til årsmøtet: Styret gjennomfører en befaring av samtlige oppganger for å vurdere behov for tiltak for å opprettholde moderne kvalitet i sameiets fellesområder. Tiltak kan innebære maling av dører og fellesområder, samt spesialvask, og i ytterste konsekvens bytte av gulv.
Ber om at bilder av gulv i mail blir med som vedlegg i saksdokument til årsmøtet.
P.S. Det er gjort forsøk på vask av gulv og det fungerer ikke med vanlig vaskemiddel.
Mvh Hans Iver Odenrud

Styrets anbefaling:
Styret bestiller boning av gulv i 1. etg i alle oppganger i løpet av 2023. I tillegg vaskes oppgangene i forbindelse med dugnaden.

Transaksjon 09222115557493208278 Signert M&pSD, PSK

Basert på vurdering av tilstand i hver enkelt oppgang, bestilles det også rens og behandling av gulv oppover i etasjene. Pga økonomi tas dette over flere år, hvor de oppgangene hvor vedlikeholdsbehovet er størst tas først.

Vedtak: Strets anbefaling enstemmig vedtatt

C. 6 forslag om drift og regler i sameiet (fra Lars Rollag)

1) Vedtektsendring
Krav om at alle årsmøter – ordinære og ekstraordinære – skal avholdes som fysiske møter. Digital avvikling skal kun benyttes hvis samfunnet er nedstengt. Dette er for at flere sider av en sak skal bli tilstrekkelig belyst og debattert før avstemming. Ved digitale årsmøter skal det heller ikke være mulig å ta opp saker som krever 2/3 flertall og vedtektsendringer.

Forslag til vedtak:
Alle årsmøter og ekstraordinære årsmøter skal avholdes som fysiske møter.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslaget om en slik vedtektsendring, da regler om digitale årsmøter etter vårt skjønn er god nok regulert gjennom eierseksjonslovens § 41. («Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.») Styret er for øvrig enig med forslagsstiller i at fysiske årsmøter er å foretrekke som hovedregel, spesielt dersom forslag som krever god behandling, diskusjon og kontradiksjon er oppe til behandling.

Vedtak: Forslaget falt enstemmig

2) Vannmåler
Montering av vannmåler for varmt tappevann i hver enkelt leilighet slik at hver seksjonseier betaler for eget forbruk og ikke etter størrelse på leiligheten. Dette vil ha en positiv effekt både med hensyn på miljø og utgifter. Sameiet inngår avtale med egnet firma for montering og løsning for månedlig avregning av forbruk.

Forslag til vedtak:
Det monteres vannmåler på varmt tappevann i hver leilighet. Avregning skal skje månedlig.

Styrets innstilling:
Styret har bestilt energikartlegging av sameiet vårt fra OBOS Prosjekt, som iverksettes sommeren 2023. Individuelle målere for tappevann vil være et av tiltakene som vurderes i en slik kartlegging. Styret foreslår derfor at vi avventer rapport fra kartleggingen, slik at vi får et best mulig beslutningsgrunnlag, før et eventuelt endelig vedtak om dette treffes.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt

Transaksjon 09222115557493208278 Signert M&pSD, PSK

3) Søppelskur.
Nåværende løsning for kasting av papp og papirsøppel fungerer ikke. Styret kontakter egnet firma for å opprette et egnet søppelskur på sameiets eiendom for kasting av papp og papir. Skuret må være låsbart for å begrense tilgang for uvedkommende.

Forslag til vedtak:
Det etableres et søppelskur på sameiets eiendom for kasting av papp og papir.

Styrets innstilling:
Styret er kjent med utfordringene med papp og papiravfall i sameiet. Med de begrensninger de gamle/trange papirnedkastene i ENVAC-anlegget vårt har, synes vi at avfallssituasjonen tross alt har fungert ok etter at den store papircontaineren i veien inn mot ENVAC ble avviklet. Og det isteden kom tilbud om kast av større papp/papiravfall inne i ENVAC-containeren med regelmessige intervaller. Når det gjelder forslaget om søppelskur, melder også følgende spørsmål seg
• Hvor på sameiets eiendom skal dette plasseres?
• Hvilke negative konsekvenser vil det ha for skadedyr?
• Vedtak om etablering av et nytt søppelskur på fellesareal som i dag brukes til et annet formål, vil kreve 2/3 flertall av de avgitte stemmene.
Det blir opp til årsmøtet å diskutere, samt treffe vedtak om, dette forslaget.

Vedtak: Forslaget falt enstemmig

4) Oppgangsansvarlig/blokkansvarlig.
Tidligere har sameiet hatt en egen oppgangsansvarlig. Dette ønskes gjeninnført og tjenesten må være avlønnet. Pr i dag blir ikke oppgangen tilstrekkelig ettersett slik at HMS ikke blir ivaretatt.

Forslag til vedtak:
Det velges årlig en oppgangsansvarlig/blokkansvarlig som får et årlig honorar for arbeidet.

Styrets innstilling:
Ordning med oppgangsansvarlig/blokkansvarlig har vært forsøkt i sameiet tidligere. Styret støtter ikke forslaget, med følgende begrunnelser:
• Vi ønsker at alle beboere skal føle seg som «oppgangs- og blokkansvarlige»
• Terskelen for å kontakte styret direkte, f eks via melding på Vibbo, skal være lav for hver enkelt
• Erfaringsmessig er det vanskelig å finne kandidater til et eget verv fra hver eneste oppgang/blokk

Vedtak: Forslaget falt enstemmig

Transaksjon 09222115557493208278 Signert M&pSD, PSK

5) Styresammensetning
Forslag om ny styresammensetning: Fremtidige styrer må ha en sammensetning hvor alle de 6 blokkene stiller med hver sin representant. Styret er pr i dag bestående av 50% utenforstående som ikke bor i sameiet. Dette er uheldig.

Forslag til vedtak:
Styret skal bestå av en representant fra hver blokk i sameiet så langt dette er mulig.

Styrets innstilling:
Styret er enige med forslagsstiller i at det er en klar fordel med høy andel «boende» styremedlemmer. Det er også en fordel at styret består av medlemmer med ulik kompetanse, variasjon i alder og kjønn, og representanter fra ulike blokker i sameiet. Etter reglene i eierseksjonsloven står årsmøtet fritt til å velge det styret årsmøtet ønsker. Erfaringsmessig har utfordringen vært å finne nok kandidater. Etter styrets oppfatning trenger vi ikke et slik eget vedtak for å ivareta god styresammensetning i fremtidige styrer, men vi lar det det bli opp til årsmøtet å votere over forslaget.

Vedtak: Forslaget falt enstemmig

6) Vaktmester
Vaktmester: krav om skriftlig fremleggelse av vaktmesterens arbeidsoppgaver. Pr i dag kan det gå uker fra en lyspære er gått til den blir skiftet. Det blir heller aldri måkt for snø eller strødd når det er glatt utenfor inngangspartiene. Dette er åpenbare vaktmesteroppgaver som dessverre ikke blir utført til tross for at vi har en vaktmester gående i sameiet på heltid. På vår felles takterrasse har det flere ganger vært åpne hull etter at noen har tråkket igjennom tredekket. Slik er det fortsatt på takterrassen mellom oppgang C og D til tross for at hullet har vært der i 8 måneder. Forrige gang noen hadde tråkket igjennom gikk det hele 9 måneder. Lysbryter i gangen inn til bodarealet ved oppgang A har vært knust det siste året. I forrige uke ble denne «reparert» med brun pakketape. Styrets unnfallenhet i forhold til internkontrollforskriften viser at de ikke er sitt HMS-ansvar bevisst, og det er heller ikke vaktmester. Vernerunder blir ikke regelmessig gjennomført og sameiet forfaller derfor gradvis år for år. En naturlig følge av dette er at sameiet skifter ut PBT som leverandør av vaktmestertjenester.

Forslag til vedtak:
Vaktmester sine arbeidsoppgaver skal være tilgjengelige for alle på Vibbo sine sider.
Styret finner ny leverandør av vaktmestertjenester.
Styret/vaktmester er pliktig til å gjennomføre månedlige vernerunder.

Styrets innstilling:
Innledningsvis vil styret rette opp følgende feil i forslagsstillers saksfremstilling «…til tross for at vi har en vaktmester gående i sameiet på heltid.» Riktig er at sameiets vaktmester har 60 % stilling knyttet til vaktmestertjenestene for Nydalen Kvarter.
Styret bekrefter videre at de ulike forholdene om drift som forslagsstiller tar opp, har blitt/blir fulgt opp.
Styrets forslag til vedtak i saken:

- Avtalen om vaktmestertjenester mellom PBT og sameiet kan publiseres på Vibbo.

Transaksjon 09222115557493208278 Signert M&pSD, PSK

- Styret har rettslig myndighet til å reforhandle og konkurranseutsette sameiets ulike avtaler. P.t. er styret godt fornøyde med vaktmestertjenestene vi mottar fra PBT, og foreslår at årsmøtet ikke pålegger styret å konurranseutsette denne tjenesten på nåværende tidspunkt.
- Videre foreslås det fra styret sin side at styret/vaktmester er pliktig til å gjennomføre vernerunder i sameiets fellesarealer minst 1-2 ganger årlig.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt

---

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Alf Søberg og Ida Tangen Høisveen foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

B Som styremedlem for 1 år, ble Tagwa Lina Hanken foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Ketil Jonassen, Lars Erik G Svendsen og Andreas Wang Gulbrandsen foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:10. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: *Sven-Robby Dierkes /s/*

Fører av protokollen
Navn: *Sven-Robby Dierkes /s/*

Protokollvitne
Navn: *Solveig Kristiansen /s/*

Transaksjon 09222115557493208278 Signert M&pSD, PSK

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557493208278

Dokument

5700 Nydalen Kvarter Sameie - 22.05.2023 Protokoll Ordinær
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2023-05-22 19:09:32 CEST (+0200) av Sven-Robby Dierkes (SD)
Ferdigstilt den 2023-05-22 19:54:29 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sven-Robby Dierkes (SD)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
sven.robby.dierkes@obos.no

Signerende parter

Møteleder & protokollfører: Sven-R. Dierkes (M&pSD)
dierkes@obos.no
+47
Signert 2023-05-22 19:10:43 CEST (+0200)

Protokollvitne: Solveig Kristiansen (PSK)
solveig.k49@gmail.com
+4790562278
Signert 2023-05-22 19:54:29 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

VEDTEKTER

VEDTEKTER
for
Sameiet Nydalen Kvarter

Vedtatt ved seksjoneringen.
Endret på ekstraordinært årsmøte 28.02.2007
Sist endret på årsmøtet 20.04.2016
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 29.11.2018

§ 1
Eiendommen -formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 77 bnr 57 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 384 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsareal. Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal. Det er tinglyst rettigheter til parkering for utenforstående på eiendommens fellesareal i garasjekjeller.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA.

§ 3
Rettslig råderett og opplysningsplikt

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 3.1
Seksjonseiers plikter ved utleie

Ved utleie plikter sameier uten unødig opphold å opplyse styret om leieboeres navn, kontaktinformasjon i form av mobiltelefon og epostadresse, og antatt varighet av leieforholdet. Sameier plikter også å informere styret når leieforholdet avsluttes.
Sameier plikter å opplyse leietager om vedtekter og husordensregler og forsikre seg om at leietager forstår disse ved innflytting, og at leietager vet hvor vedtekter og husordensregler kan finnes.

Informasjon som eier mottar fra styret, som kan tenkes å være relevant for beboere av leiligheter i sameiet, skal utleier videreformidle til leietaker snarest mulig.

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det formål de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5
Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 6
Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, inklusive tak og vegger på balkong/svalganger, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næringsseksjonene skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Bruker av garasjekjeller skal dekke alle kostnader direkte knyttet til parkeringsplassene. Dette omfatter blant annet vedlikehold av porten og kjøreveien, belysning, rengjøring samt anskaffelse av tilstrekkelig antall nøkler/nøkkelkort el. lign. for adkomst til p-anlegget.

Sameiet og brukerne av garasjekjeller skal dele øvrige felles kostnader knyttet til garasjekjeller. Av sameiets samlede kostnader til strøm belastes garasjene med 20%. Av sameiets samlede kostnader til forsikring belastes garasjene med 14,7%. Øvrige kostnader til vedlikehold av selve bygningskonstruksjonen i garasjen fordeles 50-50 mellom sameiet og garasjene.

Eier av bruksrett til garasjekjelleren betaler et beløp pr. plass pr. måned i felleskostnader til sameiet. Beløpet skal dekke brukerne av garasjekjellerens driftskostnader i henhold til denne paragrafs kostnadsfordeling mellom sameiet og eierne av bruksrett til garasjekjelleren. Beløpet kan årlig reguleres med inntil 10%. Dersom beløpet skal reguleres opp med mer enn 10 %, må det godtgjøres at eksisterende beløp ikke dekker eierne av bruksrett til garasjekjellerens vedtektfestede andel av kostnader. Beløpet skal reguleres ned dersom det viser seg at det er for høyt. Felleskostnadene for garasjeplasser settes for ett år av gangen, og eventuelle endringer skjer ikke med tilbakevirkende kraft.

Næringsseksjonene skal ikke belastes felleskostnader knyttet til renovasjon dersom seksjonenes renovasjon ordnes gjennom eget abonnement med kommunen.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og påbudte brannvarslere

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og kjøkken slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.) skal vedlikeholdes av brukeren av boden.

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

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

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

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

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

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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Fører seksjonseierens mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter denne paragraf.

§ 10
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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. § 9. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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.

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

Utvendig skillevegger, herunder inngangspartier, mellom markterrasser på bakkeplan og mellom felles og private takterrasser, skal vedlikeholdes av sameiet. Videre skal blomsterkasser i tre på fellesareal (bakkeplan) vedlikeholdes av sameiet. Sameiet er ikke pliktig å oppføre nye skillevegger eller blomsterkasser.

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 av bruksenheten.

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med opptil fire varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Varamedlemmene velges i nummerrekkefølge. Første varamedlem får plass i styret når et medlem har forfall.
Varamedlemmene har møterett i styret med tale- og forslagsrett.
Styret avgjør saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger, inklusive å ilegge gebyrer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

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

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Årsmøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter antall seksjoner slik at hver seksjon gir 1 stemme.

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

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller disse vedtekter. Vedtektene kan ikke fastsett strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- Endring av vedtektene.

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.

2. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

- 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 stemme på årsmøtet.
- Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer en halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

3. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- Oppløsning av sameiet
- Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stor økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§17
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

———————

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NYDALEN KVARTER

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.
Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper, klær eller lignende fra balkonger eller vinduer. Slike gjenstander skal heller ikke henges over rekkverk på balkong eller i vindu.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i søppelsuganlegget. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Den enkelte er ansvarlig for at instruksene for bruk av søppelsuganlegget følges. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelsuganlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall skal ikke hensettes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på terrassene.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt i standard utførelse, og med etternavn på beboer(e) av seksjonen.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene

og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, tavlerommet og andre fellesarealer der lyset ikke skal stå på.

§ 10. Hundehold

Alle hunder skal føres i bånd på sameiets område hele året. Lufting av hunden må ikke foregå på lekeplasser eller i sandkasser. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier. Ved overtredelser kan Styret pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en måned.

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

Sameiets brannsystem er koplet til brannvesenet, som automatisk rykker ut ved alarm. Som en del av sameiets brannsystem er det i hver leilighet montert en rund, flat sirene i taket. Den uler når alarmen går i sameiet. Denne sirenen er en del av brannsystemet, og det er strengt forbudt å tukle med denne. Gjør man det kan egen, og også andre leiligheter blir koplet ut. Det kan sette liv i fare.
I tillegg plikter hver seksjonseier å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
I oppganger og trappehus skal det ikke stå noen ting – det er rømningsvei i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus vil uten varsel bli fjernet.

§ 12. Rullebrett

Det er ikke tillatt å bruke rullebrett på sameiets område.

§ 13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i

mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene bør også rapporteres skriftlig til styret.

Ved sjenerende støy kan vekter tilkalles av den enkelte beboer. Ved bruk av denne tjenesten må melders navn og leilighetsnummer oppgis til vekterselskapet. Melder skal også sende skriftlig melding til styret innen 3 dager.
Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, herunder ilegge gebyr.

Eventuell vekterutrykning som belastes sameiet vil bli viderefakturert eieren av leiligheten der sjenerende oppførsel er utvist. I tilfeller der styret tolker tilkalling av vekter som unødig, eller den skriftlige meldingen ikke blir levert innen 3 dager etter hendelse, vil styret kunne avkreve melder kostnader til utrykningen.

Det vil bli ilagt gebyr ved forsøpling, etter gjeldende satser. Ved fakturering tilkommer også fakturagebyr.

§ 14. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

(Husordensreglene ble sist endret på sameiermøtet 22. april 2015)

REGLER

FOR

PARKERINGSPLASSENE I GARASJEN I SAMEIET NYDALEN KVARTER

Vedtatt på sameiermøte 15. april 2010
Sist oppdatert ved vedtak på ordinært sameiermøte 19.04.2017

1. Parkeringsplassene og eierandeler

Tidligere eksisterte det vedtekter for Nydalen Kvarter Parkeringssameie. Disse ble laget i forbindelse med planleggingen av et eget parkeringssameie med ideelle andeler. Ved seksjonering ble imidlertid arealet for parkeringsplasser i det underjordiske garasjeanlegget (forkortet "garasjeplasser") ikke opprettet som en egen seksjon, og ble dermed sameiets fellesareal
Benevnelsen "sameie"/"parkeringssameie" kan ikke brukes for disse garasjeplassene, da det kan oppfattes som om den enkelte eier den fysiske parkeringsplassen i det underjordiske garasjeanlegget. Dette igjen kan føre til spørsmål knyttet til pantsettelse og om det kan utstedes skjøte på garasjeplassen. Det eierne av garasjeplassene har kjøpt, er kun en bruksrett, og ikke en ideell andel. Ideelle andeler tinglyses og bruksretter til ideelle andeler kan også tinglyses, mens det er ingen muligheter til å tinglyse bruksrett til plasser i fellesareal. Bruksretten gjelder 244 (se punkt 2) parkeringsplasser i det underjordisk garasjeanlegget på eiendommen gnr 77, bnr 57 i Oslo kommune. Dette dokumentet gjelder regulering av disse garasjeplassene.

2 Eierforhold

Det er totalt 305 garasjeplasser i Nydalen Kvarter Sameie. 244 plasser ligger i sameiets fellesareal og 61 plasser utgjør seksjon 361.
Til garasjeplassene i sameiets fellesareal er knyttet en bruksrett. Bruksretten kan ikke tinglyses. Den bekreftes ved kjøpekontrakt.
Hjemmel til garasjeplasser i seksjon 361 tinglyses med ideell 1/61 av gnr 77, bnr 57, snr 361, Oslo.

3. Styre og oppgaver

Styret i sameiet Nydalen Kvarter har ansvaret for å forvalte og drifte garasjeplassene, på lik linje med sameiet for øvrig.
Styret treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven.
Styret påser at kostnadene til garasjeplassenes virksomhet fordeles og innkreves i henhold til eierforholdet.

4. Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiet Nydalen Kvarters øverste organ. Saker som gjelder garasjeplassene behandles der, i egen seksjon. Når saker som gjelder garasjeplassene blir behandlet, er det kun eiere av disse som har stemmerett.

For øvrig gjelder reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter. Se vedtektene til Sameiet Nydalen Kvarter for mer informasjon om dette.

5. Rett til bruk - bruksplan

5.1 Eierandeler med bruksrett til garasjeplass gir rett til å disponere garasjeplass i henhold til bruksplanen, og bruksrett til foranliggende bodplass hvis slik er bygget og er avtalt disponert av eier. Arealer som etter bruksplanen utgjør arealer som skal disponeres av Sameiet Nydalen Kvarter, kan benyttes av samtlige sameiere. Styret i Sameiet Nydalen Kvarter kan ved behov gi andre adgang til disse arealer. Sameiet Nydalen Kvarter har også rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjoner og vedlikehold av arealer som disponeres av garasjeeierne.

5.2 Garasjeplassen skal ikke brukes slik at den hindrer andres bruk eller på en unødvendig eller urimelig måte er til ulempe for andre.
Parkeringsplassen skal holdes ryddig og fri for søppel.

5.3 All bruk av garasjeplassen skal skje hensynsfullt og slik at andres bruk ikke unødig hindres og slik at unødig skade ikke forvoldes. På Sameiermøtet kan eierne av garasjeplasser fastsette nærmere regler for bruk av disse.

6. Kostnadsfordeling

6.1 Eierne av garasjeplassene skal dekke alle kostnader direkte knyttet til disse. Dette omfatter blant annet vedlikehold av porten og kjøreveien, belysning, rengjøring samt anskaffelse av tilstrekkelig antall nøkler/nøkkelkort el. lign. for adkomst til p-anlegget.

6.2 Øvrige kostnader dekkes primært basert på areal. Det betyr at garasjeplassenes andel av den totale bygningsmassens forsikringspremie er 14,7 %, mens energikostnader knyttet til garasjeplassene er satt til 20 % av de samlede kostnader.

6.3 Mellom eierne av garasjeplasser fordeles kostnadene i henhold til eierandel. Felleskostnader kreves inn av styret etter følgende prinsipp:
Eier av bruksrett til garasjeplass betaler kr 198,- pr. plass pr. måned i felleskostnader direkte til Sameiet Nydalen Kvarter. Beløpet skal dekke kostnader i henhold til denne paragraf. Beløpet kan årlig reguleres med inntil 10%. Dersom beløpet skal reguleres opp med mer enn 10 %, må det godtgjøres av Styret. Beløpet skal reguleres ned dersom det viser seg at det er for høyt. Felleskostnadene for garasjeplasser settes for ett år av gangen, og eventuelle endringer skjer ikke med tilbakevirkende kraft.

6.4 Dersom en eier vesentlig misligholder sin plikt til å betale felleskostnader, har sameiet rett til å innløse garasjeplassen til markedspris. Sameiet har da rett til å motregne utestående mot innløsingsbeløpet

6.5 Styret setter opp et kostnadsoverslag (budsjett) som trykkes i sameiets årsmelding. Årsregnskapet for garasjeplassene føres som egen post i regnskapet for sameiet.

7. Rettslig rådighet

7.1 Eierandel som gir bruksrett til garasjeplass kan fritt overdras til annen erverver. Det er heller ingen begrensninger for utleie av garasjeplass.

7.2 Ved overdragelse eller utleie av garasjeplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av eierne vil bytte garasjeplass. Det fremgår av bruksplanen hvilken garasjeplass som disponeres av den enkelte eier.

7.3 Sameierne har ikke forkjøpsrett når bruksrett til garasjeplass skifter eier.

7.4 Dersom det på grunn av offentlig pålegg eller rettsavgjørelse kommer pålegg om innløsning av bruksrettigheten fra sameiet side, skal innløsning skje til markedsverdi. Markedsverdi skal beregnes ut fra verdien på plassene solgt hver for seg på innløsningstidspunktet.

7.5 Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)
Sameiet har avsatt 18 stk HC-plasser, ihht gjeldende plantegning, som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass.

8. Vedlikehold

Sameiet Nydalen kvarter skal sørge for drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Dette slik at eierne til enhver tid kan benytte garasjeplassene som forutsatt uten unødvendige avbrudd.

Informasjon til nye beboere i sameiet Nydalen Kvarter

Oslo, februar 2021

Hjertelig velkommen til sameiet vårt!

Styret i sameiet Nydalen Kvarter er opptatt av at nye beboere kjenner til **Husordensregler** og gjeldende **vedtekter**.

For seksjonseiere som leier ut, er det spesielt viktig at innholdet i vedtektenes paragraf 3.1 er godt kjent og at det som står der etterleves.

Nyttig informasjon

Parkering for flyttebil: Bruk «Ticket-systemet» (se neste side) for å få midlertidig parkeringstillatelse for flyttebil.

Ringeklokkeskilt: Bruk «Ticket-systemet» for å melde inn endring av navn. Husk å oppgi nåværende navn på ringeklokken. Unngå klistrelapper på tablået. De kan være vanskelig å fjerne.

Postkasseskilt: Skilt til postkassen bestilles av beboer på posten.no : https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004

Skilttype: Stort, hvitt, størrelse 58mm x 94mm Du kan betale med Vipps til posten. Skiltet monteres fra innsiden av postkassen. Inntil man har fått skilt kan det settes opp midlertidig lapp som merkes med dato. Disse blir fjernet etter ca. 1 måned.

Avfall/søppel

Søppelnedkast for restavfall, matavfall og plast: husk å legge avfallet i riktig type pose og knyt posene godt igjen. Grønne og blå poser kan hentes gratis for eksempel på Bunnpris)

Søppelnedkast for papir: husk at disse nedkastene, på grunn av tetningsfare, ikke tåler store pappbiter, som for eksempel pizzaesker. Slikt kastes i egen container for papp (se nedenfor).

Dette skal ikke i nedkastene: Byggematerialer, metall, ledninger, el materiell, batterier, flasker, syltetøyglass, lange ting som kan sette seg fast, pizzakartonger, annen papp og isopor.

Egen container kun for Isopor: denne står ved nedre porten til barnehagen

Ved oppgang «K» på østsiden av sameiet finner du:

Egen container kun for papp: Husk å slå sammen esker og kartonger

Egen container for flasker, tomme glassbeholdere og metallbokser

Hensetting av søppel og gjenstander på fellesområdene, inkludert i nærheten av nedkastene og containerne, blir bøtelagt med kr 2000,-.

Nærmeste gjenbruksstasjon

Grefsen Gjenbruksstasjon, 5 minutter unna med bil – Kapellveien 118, 0493 Oslo

Elektriske artikler og hvitevarer

Elkjøp på Storo Storsenter tar imot dette. Alt fra ledninger, lamper, pærer, batterier, og små og store hvitevarer

Toveis informasjonsutveksling mellom styret og eiere/beboere

Vibbo: styrets informasjonsportal

Alle seksjonseiere og beboere/leietagere oppfordres til å registrere seg og bruke sameiets Vibbo-sider.

Gå inn på https://vibbo.no/nydalen-kvarter og logg deg inn med telefonnummeret ditt, som OBOS eller seksjonseier skal ha lagt inn. Huk av for **samtykke til digital kommunikasjon** og legg inn mobilnummer og e-postadresse hvis det ikke er fylt inn.

Seksjonseier legger inn medboere og leietagere ved å bruke menyvalget «Legg til beboer» i menyen oppe til høyre i Vibbo.

Eiere som ikke er vant til å bruke systemer på Internett, anbefales å få hjelp av familie eller venner til å registrere seg på Vibbo og å legge inn medboere/leietagere.

Skulle du som ny beboer oppleve problemer knyttet til pålogging til Vibbo, oppfordres du til å legge inn en sak om det på Ticket-systemet.

Når du kommer inn på Vibbo, har du tilgang til utfyllende informasjon om det som står i dette skrivet pluss mye mer. Bruk søkefunksjonen i Vibbo for å finne det du lurer på!

Facebook
Det finnes en lukket Facebook-gruppe («Nydalen Kvarter») som noen beboere administrerer, hvor beboere kan kommunisere seg imellom.

OBS!: Styret i sameiet leser vanligvis ikke spørsmål som stilles på Facebook, og ber om at Ticket-systemet brukes for at man skal være sikker på at styret leser spørsmålene dine.

Ticket-systemet: sameiets saksbehandlingssystem

http://support.nydalenkvarter.no/index.php.

Ticket-systemet gir seksjonseiere, beboere, leietagere og utenforstående en enkel måte å legge inn spørsmål, bestillinger og lignende til styret, og det er et godt verktøy for saksoppfølging og sakshistorikk.

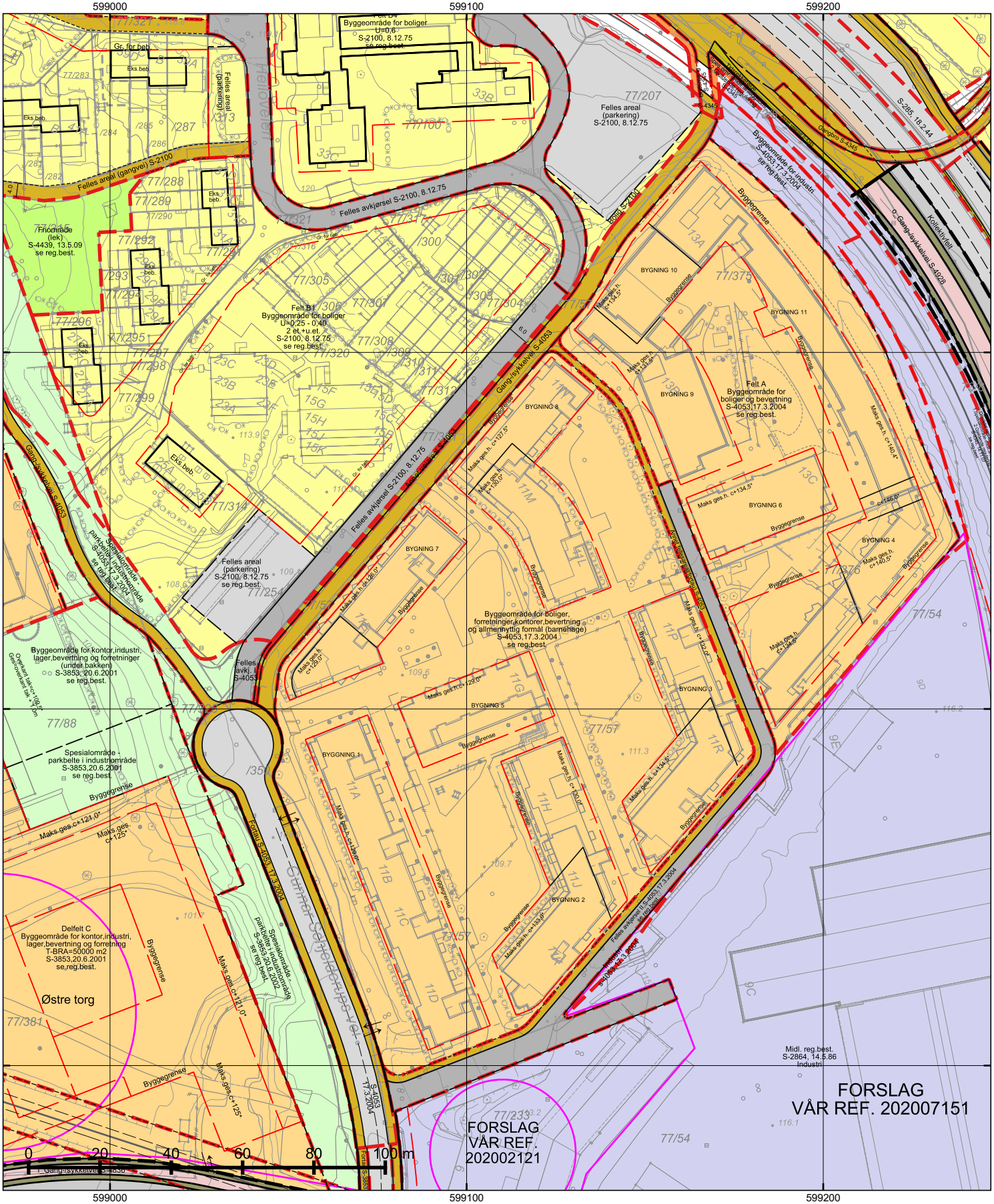
Vi håper og tror at du vil trives og ønsker deg hjertelig velkommen.

Vennlig hilsen,

Styret i sameiet Nydalen Kvarter

Denne informasjonen ligger også på Vibbo under Tema «Nyinnflyttet»

REGULERINGSKART OG - BESTEMMELSE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2023
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 119344/ 86471383
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005062
Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/57

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 119344/86471383
Deres ref.: 40114/

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.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jørgen R. Winsnes
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11A

Dato: 16.05.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86471383
7161347

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 57

Vi viser til bestilling av 20230516 for GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11A.

GNR. 77 BNR. 57

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.06.1916.

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

18884 m²

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

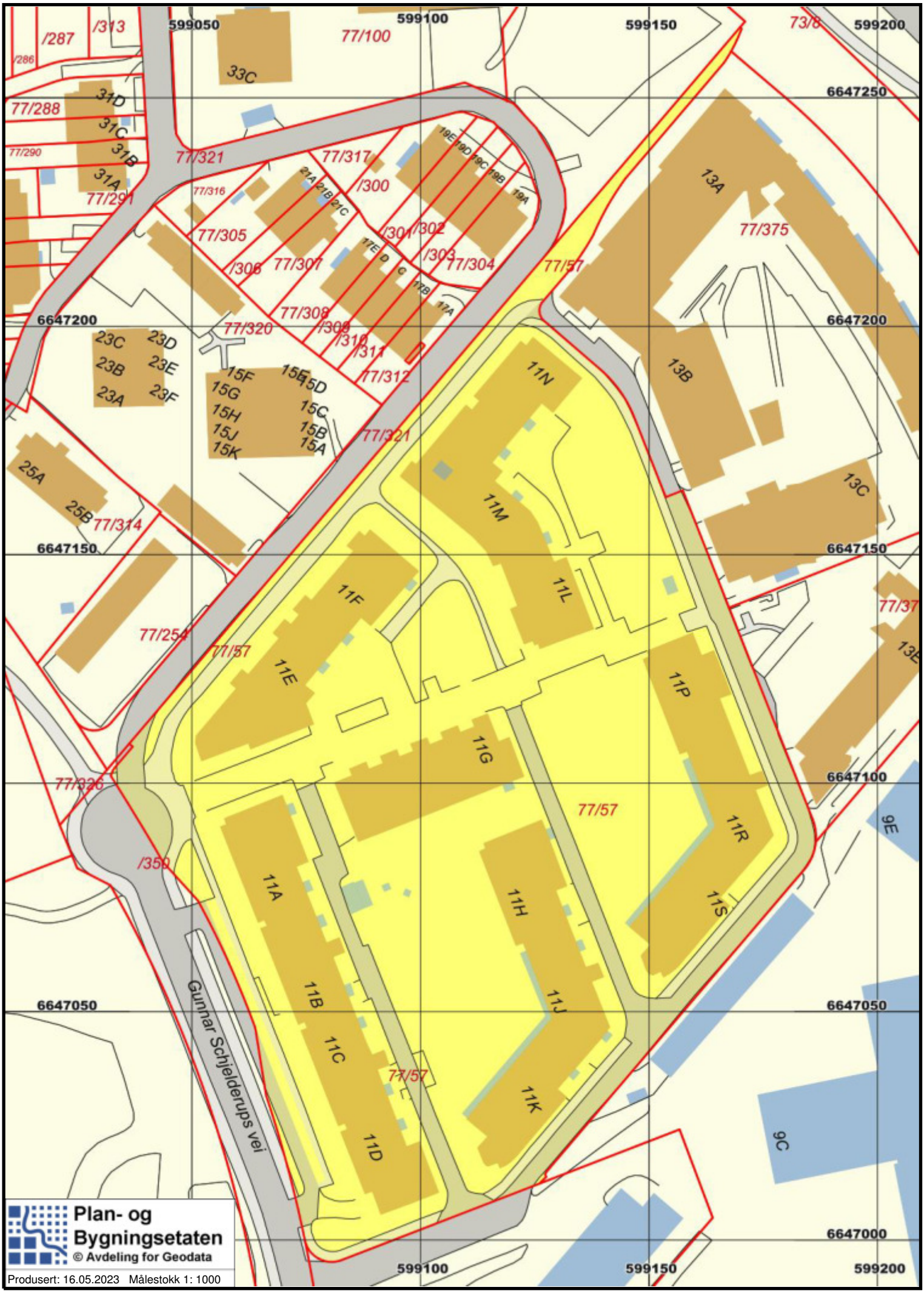
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599050
599100
599150
599200
6647250
6647200
6647150
6647100
6647050
6647000
77/100
77/321
77/317
77/316
77/305
77/306
77/307
77/308
77/309
77/310
77/311
77/312
77/320
77/304
77/57
77/375
77/288
77/290
77/291
77/314
77/254
77/326
77/350
/287
/313
/286
/300
/301
/302
/303
73/8
33C
31D
31C
31B
31A
21A
21B
21C
19E
19D
19C
19B
19A
17E
17D
17C
17B
17A
23C
23D
23B
23E
23A
23F
15F
15G
15H
15J
15K
15E
15D
15C
15B
15A
25A
25B
13A
13B
13C
11N
11M
11L
11F
11E
11G
11P
11R
11S
11H
11J
11K
11A
11B
11C
11D
9E
9C
Gunnar Schjelderups vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.05.2023 Målestokk 1: 1000

FERDIGATTEST - 31.03.2023 - OPPFØRING AV BOLIGBLOKK - HUS 1

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TERJE GRØNMO ARKITEKTER AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.03.2023
Berit Grønhaug	202218144 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen Lunnan	

Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 A-D
Eiendom: 77/57/0/0
Tiltakshaver: NYDALEN BOLIG AS
Søker: TERJE GRØNMO ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Gunnar Schjelderups vei 11 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak 200504146 for oppføring av boligblokk, mottatt 13.12.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) 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 200504146			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	10-1-01	25.04.2005	2/5
Plan 1, 2 og 3	20-1-01/03	25.04.2005	2/7
Plan 4, 5 og 6	20-1-04/06	25.04.2005	2/8
Takplan	20-1-07	25.04.2005	2/9
Fasader N, S, Ø og V, snitt	23-1-01	25.04.2005	2/10
Plan kjeller - hus 1 - del 1	20-1-00.1	07.12.2005	17/3
Plan kjeller - hus 1 - del 2	20-1-00.2	07.12.2005	17/4

Andre forhold

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

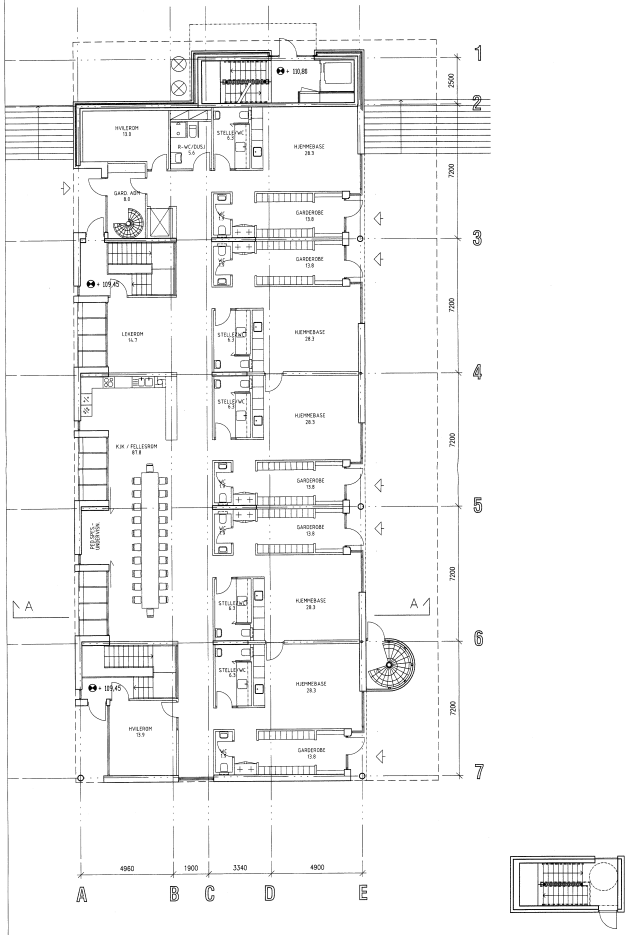
Klagefristen er tre uker

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/

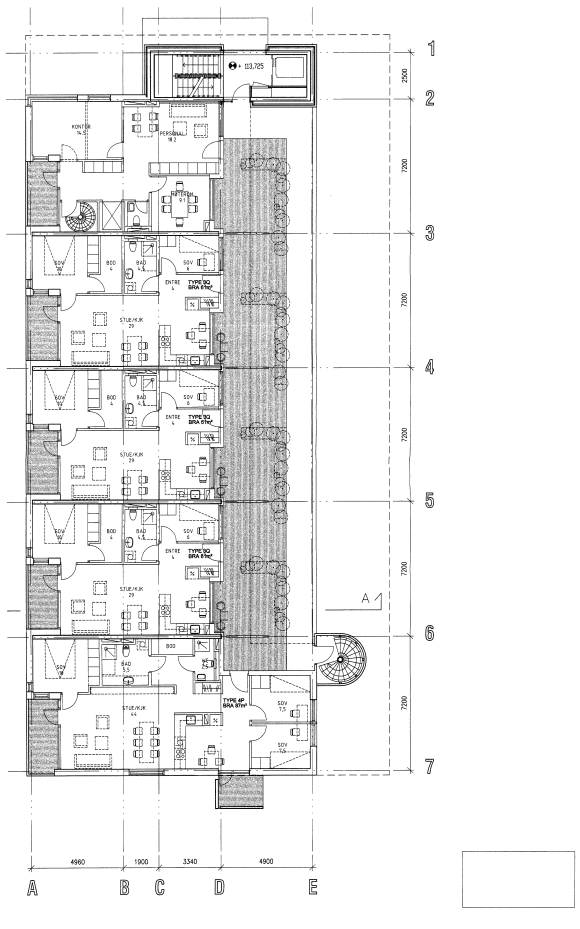
Vennlig hilsen

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

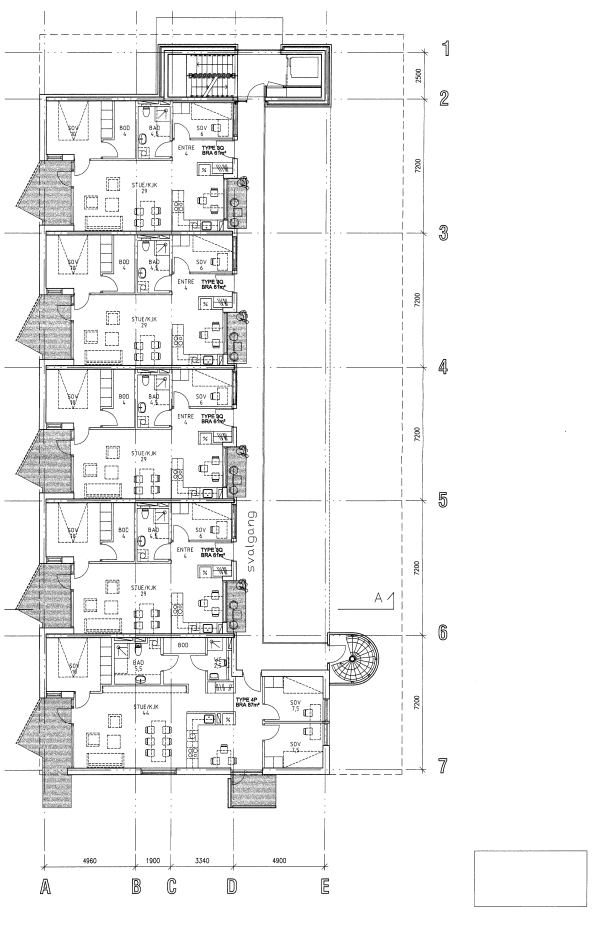
Kopi til:
NYDALEN BOLIG AS, Postboks 515 Skøyen, 0214 OSLO



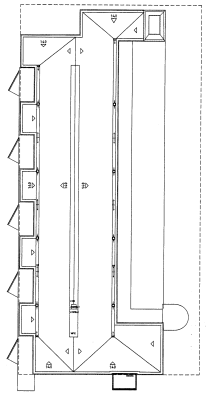
ETASJE 1



ETASJE 2



ETASJE 3-6



TAKPLAN

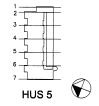
REV.	DATO		TEGN.	DESIGN.	KONTR.	GODKJENT
-	02.12.05	RAMMESØKNAD	NKE			
		RETTELSEN GJELDER				

TEGNINGSTITTEL: PLANER

TEGNINGSNUMMER: 20-5-01/07 REV: -

BYGGHERRE: Nydalen Bolig AS

ENTREPRENØR: NCC



HUS 5

NYDALEN KVARTER
Gunnar Schjelderupsvei 11

P

A ØSTGAARD ARKITEKTER AS, ALUNVEIEN 20 BOKS 206 1326 LYSAKER TLF: 67 53 28 50 FAX: 67 12 50 27

B DR.TEDIM. OLAV ØLSEN a.s, BOKS 139, DOKKA VEI 10, 1335 LYSAKER TLF: 67 82 80 50 FAX: 67 82 80 88

V MERCUR AS VVS ENTREPRENØR, OLE DEVIKS VEI 46, 0668 OSLO TLF: 23 17 29 30 FAX: 23 17 29 31

E LYSTENKNOL AS, OLAV HELSETS VEI 8 – 0694 OSLO TLF: 23 24 29 00 FAX: 23 24 29 01

L

PLANER
ETG 1, 2,
ETG 3-6,
TAKPLAN

FASE: RAMMESØKNAD

DATO: 27.10.05

MÅLESTOKK: ORIGINAL (A1): 1:100/200

REDUSERT (A3):

TEGNER: NKE

DESIGNER: TG

GODKJENT: TG

REV: -

ØSTGAARD ARKITEKTER AS
ALUNVEIEN 20 – BOKS 206 – 1326 LYSAKER
TLF: 67 53 28 50 – FAX: 67 12 50 27 – POST@OSTGAARD-ARKITEKTER.NO

20-5-01/07

GRUNNBOKSUTSKRIFT

40-22-0130 Gunnar Schjelderups vei 11A - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO
Seksjon: Gnr: 77 Bnr: 57 Snr: 323

Data uthentet: 29.05.2023 kl. 11:18
Oppdatert per: 29.05.2023 kl. 11:13

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/777135-1/200
15.09.2014
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK
KJØPER:Beldring Nicolay M
Fnr:

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1916/900892-1/105
18.02.1916
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om veg
OVERFØRT FRA: 0301-77/57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1926/911775-1/105
05.03.1926
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
OVERFØRT FRA: 0301-77/57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/15062-1/105
16.12.1958
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: 0301-77/57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/37375-1/105
17.06.1987
ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
OVERFØRT FRA: 0301-77/57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/45754-2/105
10.08.2000
** DIVERSE PÅTEGNING
Slettes i gnr. 77 bnr. 351

2004/9389-1/105
ERKLÆRING/AVTALE

09.02.2004
Bestemmelser om parkering
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-77/57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/23093-1/105
01.04.2004
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver Oslo Kommune Vann- og avløpsetaten
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-77/57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/26601-1/105
21.04.2004
ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.Gunnar Schjelderups vei.Forpliktelse til fremtidig vederlagsfri overdragelse av veigrunn til Oslo kommune,
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-77/57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/26602-1/105
21.04.2004
BESTEMMELSE OM GJERDE
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:73 Bnr:8
OVERFØRT FRA: 0301-77/57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/29225-2/105
30.04.2004
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:77 Bnr:375
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:77 Bnr:376
Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten
OVERFØRT FRA: 0301-77/57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/29225-3/105
30.04.2004
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:77 Bnr:375
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.
OVERFØRT FRA: 0301-77/57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/29225-6/105
30.04.2004
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:77 Bnr:375
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:77 Bnr:376
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Vann- og avløpsetaten.
OVERFØRT FRA: 0301-77/57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/427903-1/200
11.09.2006
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER:NYDALEN BOLIG AS
Org.nr: 986844899
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-77/57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/623828-2/200
BRUKSRETT

13.12.2006 RETTIGHETSHAVER:NYDALEN BOLIG AS
Org.nr: 986844899
Bruksrett
gjelder utomhusareal
Bestemmelse om drift og vedlikehold.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/66912-1/200 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
24.01.2012 Driftsavtale for felles adkomstvei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/777141-1/200 **PANTEDOKUMENT**
15.09.2014 BELØP: NOK 1.500.000
PANTHAVER:DNB BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 985621551

GRUNNDATA

2006/610840-1/200 **SEKSJONERING**
07.12.2006 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 323
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 45/26865

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0130 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179892/21405788
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 107

Dato
19.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
623828	200	13.12.2006	BRUKSRETT

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

TINGLYST
DAGBOKNR: 623828
13 DES. 2006
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM BRUK AV UTOMHUSAREAL

1. Bruksrett til utomhusareal

Gunnar Scheldrupsvei 11 AS, org.nr. 882 847 802, heretter kalt **Hjemmelshaver**, gir herved Nydalen Bolig AS, org. nr. 986 844 899, heretter kalt **Rettighetshaver**, eksklusiv og stedsvarig bruksrett til minimum ca 1.350 m2 utomhusareal i direkte tilknytning til planlagt barnehage på eiendommen gnr 77 bnr 57 i Oslo, se vedlagte hjelpetegning.

Rettigheten omfatter rett til eksklusiv bruk av arealet som lekeareal til barnehage og oppføring av nødvendige installasjoner, gjerder og lekeapparater til slik bruk.

Den eksklusive bruksrettigheten er tidsmessig begrenset til barnehagens ordinære åpningstider. Utenom barnehagens åpningstider, kan Hjemmelshaver fritt benytte seg av arealene.

Bruksretten tinglyses som en servitutt på gnr 77 bnr 57 i Oslo. Servitutten skal hefte på samtlige seksjoner i Eierseksjonssameiet Nydalen Kvarter etter at eiendommen er seksjonert.

Etter seksjonering vil hjemmelshavers rettigheter og plikter i hht denne erklæring bli overtatt av Eierseksjonssameiet Nydalen Kvarter.

2. Drift og vedlikehold – kostnader

Alle kostnader til drift og vedlikehold av arealet og installasjonene bæres av Rettighetshaver. Rettighetshaver er ansvarlig for at anlegget vedlikeholdes og ellers fremstår på en slik måte at det til enhver tid tilfredsstiller de offentligrettslige krav som gjelder for lekeapparater og lekearealer

3. Opphør av bruksrettigheten

Bruksrettigheten skal opphøre den dag det ikke lenger er et formelt krav om å etablere og drive barnehage på eiendommen gnr 77 bnr 57 i Oslo og slik bruk er opphørt. Sletting kan da kreves av både Rettighetshaver og Hjemmelshaver.

4. Rettslig rådighet

Salg/transport eller pantsettelse av bruksretten i sin helhet kan skje uten samtykke fra hjemmelshaver.

Hjemmelshaver har ikke forkjøpsrett ved salg/transport av bruksretten.

Dersom det på grunn av offentlig pålegg eller rettsavgjørelse kommer pålegg om innløsning av bruksrettigheten skal innløsning skje til markedsverdi. Markedsverdi skal beregnes ut fra tomteverdi for bolig.

Oslo, 12.12.2006

Gunnar Schjelderups vei 11 AS

Stig T. Finvold

Christian Ruud

Doknr: 623828 Tinglyst: 13.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0130 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179883/21405734
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 108

Dato
19.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23093	105	1.4.2004	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

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

TINGLYST
DAGBOKNR.: 23093
01 APR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

OVERENSKOMST

Mellom eier av eiendommen gnr. 77 bnr. 57, Gunnar Schjelderups vei 11 og Oslo kommune v/vann- og avløpsetaten inngås denne overenskomst:

Oslo kommune Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer gjennom eiendommen.

Eksisterende ledningstrasé med 600 mm overvannsledninger er inntegnet på VAV's kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen. Terrenget settes så vidt mulig, og i den utstrekning det synes rimelig, i den stand det var før anlegget ble påbegynt.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningen vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til byggverk ikke være mindre enn 2 meter, kfr. Oslo kommunes vedtekt til pbl § 70 nr. 1 første ledd. (Eventuelt anmeldelsespliktig tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten). Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr dagens dato er vedtak i vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senking av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Vann- og avløpsetaten 04/03- 2004

Finn Johansen
Direktør

Oslo 11/3 - 2004

Sign

(Blokkbokstaver):
Navn: STIG FINVOLD / Tom Olav Andreassen
Org.nr.
882 847 802

Doknr 23093 Tinglyst 01.04.2004 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0130 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179889/21405770
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 109

Dato
19.05.2023

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

☒ 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/29225/105
Uthentet 2023-05-22 10:36

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.

Doknr 29225 Tinglyst 30 04 2004 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ide 2av 2

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:

	Sted	Dato		Org nr
For eiend. 77/57, 375, 376:	Oslo	22/4-04	Gunnar Schjelderups vei 11 AS Hjemmelshaver	832 847 [illegible]
For eiend. 77/321:	Oslo	22/4-04	Styreformann Heilo Vel Hjemmelshaver	
For eiend. 77/321:	Oslo	22/4-04	Styremedlem Heilo Vel Hjemmelshaver	
For eiend. 77/321:	Oslo	22/4-04	Styremedlem Heilo Vel Hjemmelshaver	
For eiend. 77/233:	Oslo	23/4-04	Carbo AS Hjemmelshaver	980 498 610

Rett kopi bekreftes

Sign: Rune Kjørmo

Plan- og bygningsetaten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0130 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179882/21405729
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 110

Dato
19.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9389	105	9.2.2004	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

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:



TINGLYST
DAGBOKNR. 9389
3 FEB 2004
OSLO SKIFTE- OG PANTEDOMMERKONTOR

TILLEGG NR. 1

TIL AVTALE

mellom

Gunnar Schjelderups vei 11 AS, heretter kalt GS.
Org nr. 882 847 802

og

Boligstiftelsen Sandvika Vest, heretter kalt BSV
Org nr 976 512 588

1. Bakgrunn

GS og BSV inngikk den 18.6.2003 avtale om overdragelse av en parsell av gnr. 77, bnr. 57 i Oslo, for etablering av hybler for Handelshøyskolen BI. Denne parsellen er benevnt som Delfelt 1 på Felt A.

BSV ble i tillegg gitt opsjon med rett til å kjøpe ytterligere en parsell av gnr. 77, bnr. 57 i Oslo. Denne parsellen er benevnt som Delfelt 2 på Felt A

Basert på gjeldende parkeringsnormer vil en utbygging av Delfelt 1 utløse krav på etablering av om lag 100 stk. parkeringsplasser.

Det er ønskelig for BSV av praktiske og finansielle hensyn å unngå og måtte etablere parkeringsplasser i forbindelse med utbygging av Delfelt 1.

På denne bakgrunn ønsker partene å samarbeide om etablering av parkeringsplasser i forbindelse med utbyggingen av gnr. 77, bnr. 57 i Oslo.

2. Parkeringsdekning

BSV plikter i forbindelse med sitt arbeid med rammesøknaden å forsøke og redusere krav til antall parkeringsplasser mest mulig i forhold til reelt parkeringsbehov.

GS er villig til på de vilkår som fremgår av nærværende tilleggsavtale å benytte egne øvrige arealer på eiendommen gnr. 77, bnr. 57 i Oslo for å løse parkeringsbehovet til BSV i forbindelse med BSV's utbygging på eiendommen. Med parkeringsbehov menes her det behovet BSV har for parkeringsplasser i tilknytning til enhver form for bebyggelse, (så som utleieboliger til studenter, eierseksjonssameie m.v.) på delfelt 1 og/eller delfelt 2 etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune

3. BSV's utbygging av Delfelt 1

I forbindelse med utbyggingen av Delfelt 1. gis BSV primært rett til midlertidig, og etter GS' nærmere anvisning, å anlegge nødvendig antall parkeringsplasser på terreng på Delfelt 2.

Dersom dette ikke lar seg gjennomføre på det aktuelle tidspunkt innenfor finansielle forsvarlige rammer, gis BSV rett til midlertidig, og etter GS' nærmere anvisning, å anlegge nødvendig antall parkeringsplasser på terreng på den gjenstående del av gnr. 77, bnr. 57. Denne delen av eiendommen benevnes som Felt B.

Kostnadene forbundet med opparbeidelse av midlertidige parkeringsplasser dekkes av BSV.

4. Utbygging av Delfelt 2

4.1 Dersom BSV benytter opsjonen og bygger ut Delfelt 2

Dersom BSV benytter opsjonen, og bygger ut Delfelt 2, skal BSV søke å etablere nødvendig antall parkeringsplasser for Delfelt 1 og 2 på Felt A. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre på det aktuelle tidspunkt innenfor finansielle forsvarlige rammer, gis BSV rett til, etter GS' nærmere anvisning, å anlegge resterende nødvendig antall parkeringsplasser på Felt B.

Kostnadene forbundet med opparbeidelse av midlertidig parkeringsareal på Felt B dekkes av BSV.

4.2 Dersom BSV ikke benytter opsjonen, og Delfelt 2 bygges ut av GS

Dersom GS selv bygger ut Delfelt 2, skal nødvendig antall parkeringsplasser for BSV i forbindelse med Delfelt 1 søkes etablert på denne parsellen etter at GS har dekket sitt eget behov som utbyggingen av Delfelt 2 krever.
Dersom dette ikke lar seg gjennomføre på det aktuelle tidspunkt innenfor finansielle forsvarlige rammer, gis BSV rett til, etter GS' nærmere anvisning, å anlegge resterende nødvendig antall parkeringsplasser på Felt B.

Kostnadene forbundet med opparbeidelse av parkeringsareal på Felt B dekkes av BSV.

5. Utbygging av Felt B

Dersom parkeringssituasjonen i forbindelse med utbygging av Delfelt 1 og/eller Delfelt 2 på Felt A ikke er løst på disse parsellene når GS skal bygge ut Felt B, står GS fritt til å plassere på Felt B resten av det parkeringsbehovet som utbyggingen av Delfelt 1 og 2 krever. Dog slik at parkeringsplassene pliktes plassert så nært som mulig de respektive delfeltene.

GS11 skal i så fall etablere gangadkomst til p-plassene for BSV ved gangvei i grensen mellom Felt A og Felt B.

6. Kostnader / inntekter

For parkeringsplasser som etableres midlertidig på Delfelt 2, skal ikke BSV betale leie til GS. GS skal imidlertid ha rett til leien, begrenset oppad til markedsleie, fra studenter og/eller andre på feltet.
Dersom BSV kjøper Delfelt 2, skal BSV selv motta leieinntektene.

For parkeringsplasser som evt. etableres på Felt B, har GS krav på markedsleie for parkeringsplassene.

Avtalen muliggjør en utsettelse som er hensiktsmessig for BSV av ulike hensyn. Når tidspunktet kommer for etablering av parkeringsplasser for Felt A og dette skjer på tomtegrunn som ikke er eiet av BSV (delfelt 2/ felt B), har BSV rett til å kjøpe de nødvendige antall plasser til kostpris.

Ved uenighet om kostnadene, er partene enige om at begge kan engasjere hver sin eksterne konsulent for vurderingen. Kostnaden for BSV beregnes som et gjennomsnitt fra de to vurderingene. Dersom kostnadsavviket er større enn 20 %, engasjeres en tredje konsulent og et gjennomsnitt av alle 3 vurderingene legges til grunn for det BSV skal betale GS.

Dersom BSV ikke velger å kjøpe p-plassene skal de gis en rett til å forhandle om å leie et tilsvarende antall p-plasser.

7. Regulering m.v.

For å gjennomføre slik omdisponering av parkeringsarealene som er hjemlet i nærværende tilleggsavtale overfor offentlige byggesaksmyndigheter, er partene enige om å forlenge fristen for overtagelse, godkjent omregulering og fradeling til 15.2.2004. Samtidig forlenges garantistillelsen fra Storebrand Bank ASA/Finansbanken vedrørende GS' oppfyllelse av sine forpliktelser i henhold til avtalen av 18.6.2003 til 28.2.2004.

GS forplikter seg til å sende BSV skriftlig og fyllestgjørende dokumentasjon innen 31. desember 2003 på at bankgarantiens løpetid er forlenget til 28. februar 2004. I motsatt fall kan BSV heve hovedavtalen av 18. juni 2003 og tiltre bankgarantien innen den opprinnelige fristen.

8. Tinglysing

BSV's rettigheter i henhold til nærværende avtale, kan tinglyses på eiendommen gnr. 77, bnr. 57 i Oslo.

- - -

Nærværende tilleggsavtale i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder 1 eksemplar hver.

Oslo, den / 2003

Gunnar Schjelderups vei 11 AS
Tom Olav Andreassen Pål Hansen

Sandvika, den 27/11 2003

Boligstiftelsen Sandvika Vest
Frederik Due Svein-Erik Stolpe

Rett kopi bekreftes.
TORSTEIN EIDSHAUG
ADV

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0130 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179894/21405798
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 111

Dato
19.05.2023

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/66912/200
Uthentet 2023-05-22 10:37

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
981 459 3026
org nr /fødselsnr

TINGLYST
DOKUMENTNR. 66 912
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:

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, 23/5-11
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

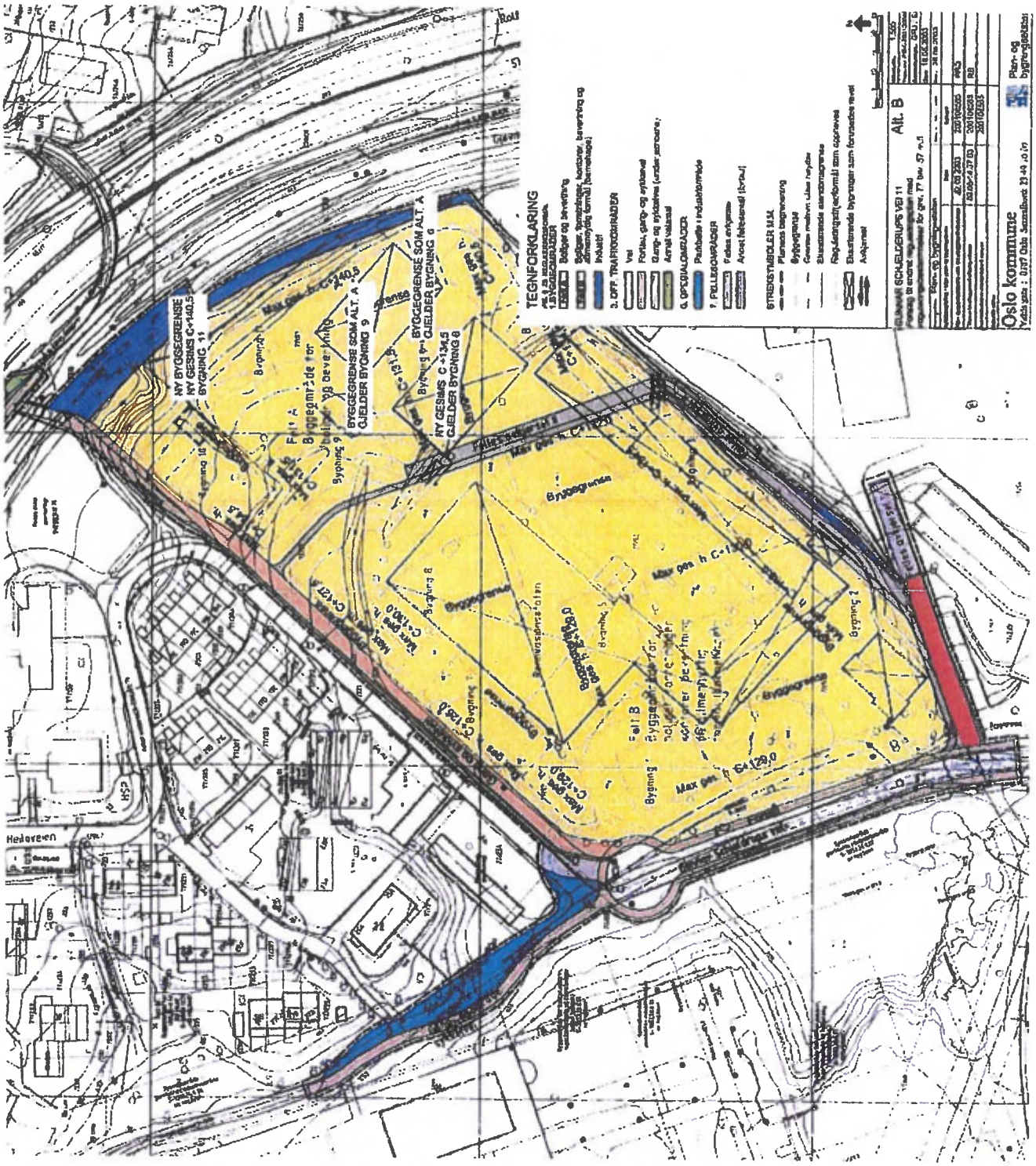
styremedlem

daglig leder

Bilag: Kartutsnitt som angir aktuelle areal

TINGLYST
DOKUMENTNR. 66 912
24 JAN. 2012
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes



Rett kopi bekreftes

Anne-Sofie Rolfsjord
Advokatfullmektig

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0130 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179890/21405778
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 113

Dato
19.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
427903	200	11.9.2006	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/427903/200
Uthentet 2023-05-22 10:37

Doknr 427903 Tinglyst 11.09.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR: 427903
11 SEPT. 2006
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM PARKERING

1. **Bruksrett til parkeringsplasser**
Gunnar Scheldrupsvei 11 AS, org.nr. 882 847 802, heretter kalt **Hjemmelshaver**, gir herved Nydalen Bolig AS, org. nr. 986 844 899, heretter kalt **Rettighetshaver**, eksklusiv og stedsvarig bruksrett til 258 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg på eiendommen gnr 77 bnr 57 i Oslo. Bruksretten tinglyses som en servitutt på gnr 77 bnr 57 i Oslo. Servitutten skal hefte på samtlige seksjoner i Eierseksjonssameiet Nydalen Kvarter etter at eiendommen er seksjonert.

Etter seksjonering vil hjemmelshavers rettigheter og plikter i hht denne erklæring bli overtatt av Eierseksjonssameiet Nydalen Kvarter.

2. **Drift og vedlikehold – kostnader**
Etter seksjonering og ferdigstillelse av eiendommen skal Hjemmelshaver og Rettighetshaver i fellesskap sørge for drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Dette slik at Rettighetshaver til enhver tid kan benytte parkeringsplassene som forutsatt uten unødvendige avbrudd og Hjemmelshaver kan benytte sin funksjoner i garasjeanlegget som forutsatt uten unødvendige avbrudd.

Rettighetshaver skal dekke alle kostnader direkte knyttet til parkeringsplassene. Dette omfatter blant annet vedlikehold av porten og kjøreveien, belysning, rengjøring samt anskaffelse av tilstrekkelig antall nøkler/nøkkelkort el. lign. for adkomst til p-anlegget.

Hjemmelshaver og rettighetshaver skal dele øvrige felles kostnader knyttet til garasjekjelleren 50-50, herunder garasjeanleggets andel av den totale bygningsmassens forsikringspremie basert på antall m2, energikostnader knyttet til garasjekjelleren og vedlikehold av selve bygningskonstruksjonen i garasjekjelleren.

3. Rettslig rådighet
Salg/transport eller pantsettelse av bruksretten i sin helhet kan skje uten samtykke fra hjemmelshaver.

Hjemmelshaver har ikke forkjøpsrett ved salg/transport av bruksretten.

Dersom det på grunn av offentlig pålegg eller rettsavgjørelse kommer pålegg om innløsning av bruksrettigheten skal innløsning skje til markedsverdi. Markedsverdi skal beregnes ut fra verdien på plassene solgt hver for seg på innløsningstidspunktet.

Oslo, den 15/8 2006

Gunnar Scheldrupsvei 11 AS

STIG FINVOLD CHRISTIAN RUUD

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0130 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179884/21405739
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 118

Dato
19.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
26601	105	21.4.2004	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

TINGLYST
DAGBOKNR. 2660/
21 APR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 77 bnr 57, Gunnar Schjelderups vei 11. Saksnr. 200400807.

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningsloven § 7 i forbindelse med utskillelse/ bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningsloven § 67 på følgende vilkår:

   Gunnar Schjelderups vei opparbeides og utvides i samsvar med gjeldende reguleringsplan og plan- og bygningslovens bestemmelser i forbindelse med utbyggingen av felt B. Det forutsettes at felt B påbegynnes i løpet av år 2004.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

STIG FINVOLD / TOM OLAV RUDRAASSEN Oslo, den 21/4 2004

For hjemmelshaver:

Foretaksnr. 8 8 2 8 4 7 8 0 2

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____20_____

_____ Foretaksnr. _____

Doknr 26601 Tinglyst 21.04.2004 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0130 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179886/21405752
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 102

Dato
19.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
26602	105	21.4.2004	BESTEMMELSE OM GJERDE

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

TINGLYST
DAGBOKNR.: 26602
21 APR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Vedrørende gnr/bnr 77/57 og 73/8 i Oslo kommune

Eier av 77/57 i Oslo kommune bekoster, besørger og vedlikeholder tilfredsstillende gjerde i eiendomsgrensen mellom jernbanens eiendom 73/8 og 77/57.

Eier av 77/57 er forpliktet til å foreta de nødvendige tiltak for å forhindre adgang for uvedkommende fra eiendommen inn på sporområdet.

Gjerdet skal oppføres i henhold til Jernbaneverkets gjeldende regelverk.

Gjerdet skal være oppført før det gis brukstillatelse for bygningene i felt A i henhold til vedtatt reguleringsplan for Gunnar Schjeldrupsvei 11.

Vedlikehold/reparasjon av skade skal gjennomføres i tråd med Jernbaneverkets gjeldende prosedyrer og regler.

Erklæringen tinglyses på eiendommene 77/57 og 73/8 i Oslo kommune.

Alle kostnader i forbindelse med de tinglyste vilkår og tinglysing av erklæring bæres av eier av 77/57.

Eier av 77/57 i Oslo kommune

Oslo, den 21.04 -2004 _____ Org.nr.882 847 802

for Gunnar Schjelderupsvei 11 AS

Stig Finvold / Tor Olav Andreassen

Eier av 73/8 i Oslo kommune

Oslo, den 20 4 - 2004 _____ Org.nr.971 033 533

for Staten v/Jernbaneverket

Beate Isetorp

banesjef

Doknr 26602 Tinglyst 21.04.2004 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0130 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179881/21405724
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 103

Dato
19.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
45754	105	10.8.2000	DIVERSE PÅTEGNING

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
Bolig- og eiendomsetaten

Oslo skifterett og byskriverembete

Postboks 8009 Dep.
0030 OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR.: 45754
10 AUG 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

DOKUMENTET ER SLETTET

Dato: 9/8-00

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Arkivkode:
	00/00863-009 (oppgis ved alle henv.)	Trond Templen Grave, 22 66 79 21	173

77 57 3737/87 3737

GNR 77 BNR 351 - BEGJÆRING OM SLETTING AV VEIERKLÆRING

Ved delingsforretning den 10 mai 2000 ble gnr 77 bnr 351 framålt gnr 77 bnr 57.

Veierklæring med dagboknummer 37375 hefter nå på begge eiendommer.

Vi ber med dette om at heftelsen slettes fra gnr 77 bnr 351. Vedlagt følger samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

Med hilsen
Eiendomsavdelingen

for Thomas Marthinsen
avdelingsdirektør

Frode H. Sørland
seksjonsleder

Knut Brenne

fullmakt nr 921

Kopi til:

Doknr 45754 Tinglyst 10.08.2000 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bolig- og eiendomsetaten
Besøksadresse: Herslebs gate 5
Postadresse: Postboks 4753 Sofienberg, 0506 OSLO
Telefon: 22 66 79 70
Telefaks: 22 66 79 99
Telefaks: 22 66 20 17
Giro: 08230977802
Org.nr.: 874780782

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0130 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179880/21405719
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 104

Dato
19.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
37375	105	17.6.1987	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/37375/105
Uthentet 2023-05-22 10:35

DAGBOKFØRT

17. JUNI 87 037375

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende gnr.77 bnr.~~55~~ 57 Gunnar Schjelerups vei 11.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1987.04.08 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67. 1.a. på følgende vilkår:

   Gunnar Schjelderups vei opparbeides i samsvar med reguleringsplanen når kommunen forlanger det.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av ~~6 m~~/20 m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på ~~18 m~~/20 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

Oslo, den 8.5. 19 87
Oslo Renholdsverk
S. Vemes

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 16/6 1987

SENTRALADM. TEKNISK DIR.
RÅDHUSET 0037 OSLO 1

Avskriftens riktighet bekreftes
i N

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0130 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 3179878/21405709
Bestilling: C3 2023-05-19 (8) 116

Dato
19.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15062	105	16.12.1958	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/15062/105
Uthentet 2023-05-22 10:38

15 DEC 1958 5062
63

O v e r e n s k o m s t

Kvitt. kr. 100 —
Stempelmrk. Kr. 5 —
Kassert den 4/2 58 by fogd

Avløpsledninger over gnr. 77 bnr. 57.

Mellom Oslo kommune v/teknisk rådmann som eier av gnr. 77 bnr. 57

og

Erik Ruud's mek. verksted som eier av naboeiendommene gnr. 77 bnr. 54 og gnr. 77 bnr. 131

er inngått denne overenskomst:

1. I samsvar med bestemmelser hjemlet i skjøte av 26/1- 1916 vedr. gnr. 77 bnr. 54 gis Ruuds mek. verksted adgang til å anlegge 9" spillvannsledning og 12" overvannsledning over kommunens
./. eiendom, som vist med farge på vedlagte kartskisse datert
2. Skader og ulemper som voldes ved anlegget av ledningene må erstattes og terrenget må bringes i samme stand som tidligere etter at anlegget er ferdig.
3. For senere adgang til nødvendige reparasjoner og ettersyn av ledningene må det på forhånd konfereres med Oslo Renholdsverk. Ulemper og skader som dette måtte medføre må erstattes.
4. Dersom partene ikke blir enige om erstatning for skade eller ulemper, skal dette avgjøres ved skjønn av en skjønnsnemnd på 3 medlemmer, hvorav partene oppnevner én hver, og det 3.medlem oppnevnes av byfogden.

På forlangende av Oslo renholdsverk har Erik Ruud's mekaniske verksted plikt til å ta skritt til iverksettelse av skjønn og betale omkostningene ved skjønnsbehandlingen, herunder også renholdsverkets utgifter til skjønnssakens behandling.

Denne overenskomst blir å tinglyse på gnr. 77 bnr. 54 + 131.

SIGURD NIELSEN H. R. ADVOKAT OSLO

Oslo, den 20. november 1958.

Oslo kommune
v/ teknisk rådmann
Halvor Eika.

Erik Ruud's mekaniske verksted:
v/
Bestyrer i Maren Sofie Ruud og för avd. verkseier Erik Ruuds dödsbo.

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
29.05.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

JØRGEN RICHTER WINSNES
Sinsenveien 27 C H0201
0585 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 77 Bnr 57 Fnr 0 Snr 323

Eiendommens adresse:

Gunnar Schjelderups vei 11A, 0485 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 1 264 098
Som sekundærbolig:	kr 4 550 752

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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 11A
Gnr. 77 Bnr. 57 Snr. 323 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
40-22-0130

Meglerforetak: Privatmegleren Renommé AS

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 33 10 / 41 52 83 64

E-post: hakonbjerke.thronaes@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