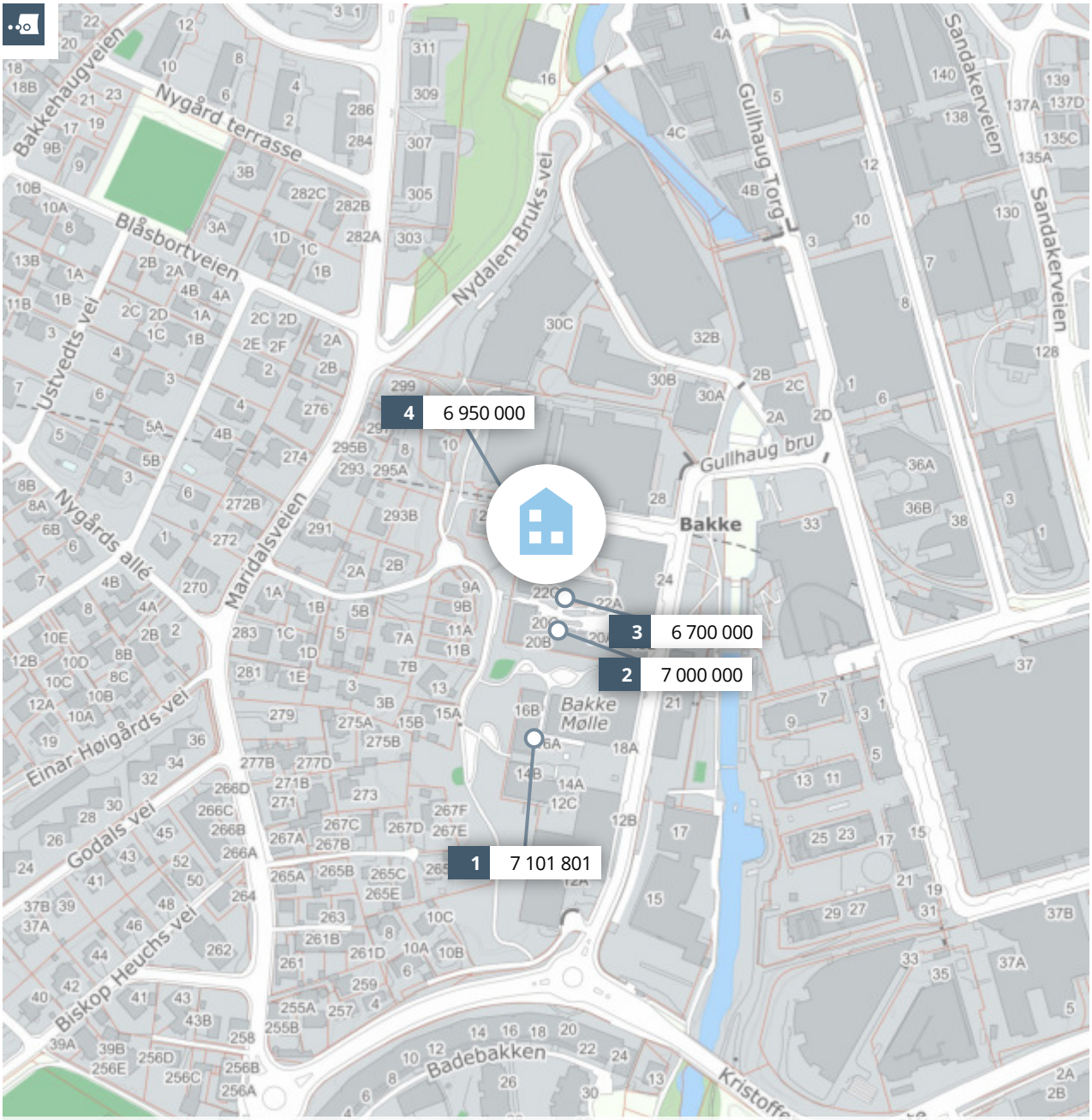
# NYDALSVEIEN 26B

PRIVATMEGLEREN




# Meglers verdivurdering

# NYDALSVEIEN 26 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 12.04.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Nydalsveien 26 B, 0484 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 57 BNR 431 FNR 0 SNR 92 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BAKKE

Verdivurdert til

**6 800 000**

| - | 6 800 000 | 104 615 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | |
|---|---|
| P-ROM | 65 m² |
| BRA | 65 m² |
| Byggeår | 2017 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 153 |
| Formue | 4 616 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |

Balkong Heis

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

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Nydalsveien 16 A<br>66 m² 2012 4. etg 2 sov | 16.06.2021 | 6 200 000 | **7 100 000** | 1 801 | 7 101 801 | **107 603** |
| 2 Nydalsveien 20 B<br>65 m² 2016 3. etg 2 sov | 14.12.2021 | 6 800 000 | **7 000 000** | 0 | 7 000 000 | **107 692** |
| 3 Nydalsveien 22 B<br>64 m² 2016 3. etg 2 sov | 20.04.2022 | 6 700 000 | **6 700 000** | 0 | 6 700 000 | **104 688** |
| 4 Nydalsveien 26 C<br>65 m² 2017 3. etg 2 sov | 23.05.2023 | 6 950 000 | **6 950 000** | 0 | 6 950 000 | **106 923** |

Meget delikat 3-roms selveierleilighet i bygg fra 2017 med sydvendt balkong på ca. 7 kvm i Spikerverket. Her bor du rolig og tilbaketrukket i Nydalen, langs elvebredden i naturidyllisk område, omringet av grønne rekreasjonsområder med Akerselva som nærmeste nabo. Leiligheten ligger høyt og luftig i byggets 3. etasje med en gjennomgående planløsning. Luftig stue med god plass til sofaseksjon, mediemøblement og spisestue. Dette er et fantastisk oppholdsrom som blir leilighetens naturlige samlingspunkt. Som en flott forlengelse av stuen, kan man stige ut på solrik, sydvendt balkong på ca. 7 kvm. Her kan man skape sin egen oase med utemøblement, grill og vakker beplantning. Perfekt sted å kunne invitere inn venner og familie til hyggelige sammenkomster. Balkongen har hyggelig utsyn mot flotte grøntarealer. Videre har leiligheten lekker kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren HTH med helintegrerte hvitevarer. Luftig hovedsoverom med god plass til bred dobbeltseng, nattbord og gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe. Leilighetens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Svært delikat baderom som inneholder dusjhjørne med regnfalls- og håndholdt dusj, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hyggelig entré/gang med plass til oppheng av yttertøy og dørcalling med skjermvisning. I tillegg til gode oppbevaringsmuligheter i leiligheten og utebod på balkongen, disponeres en kjellerbod på ca. 8 kvm.

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

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

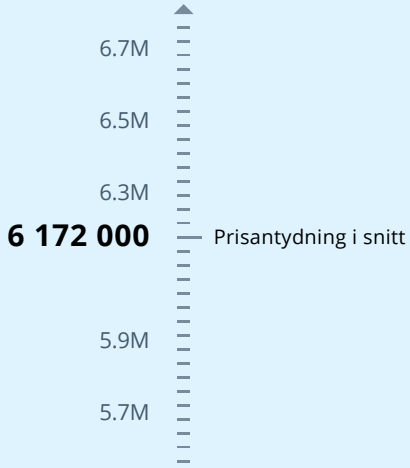
1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27.02.2017 | | 27.02.2017 | - | 3 990 000 | - | 3 990 000 | 2 |

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

## Leiligheter til salgs i BAKKE grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

94
dager

## Leiligheter solgt i BAKKE grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

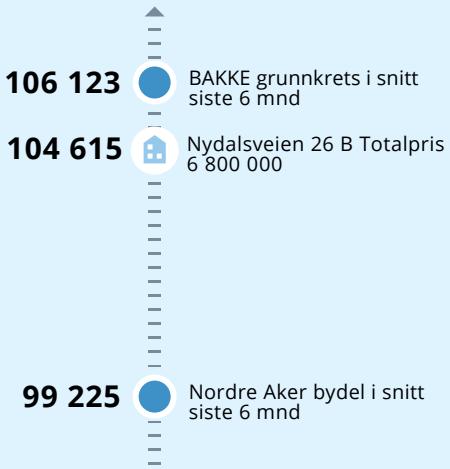



Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 3.4% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 169-24-0038 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Nydalsveien 26 B | | |
| **Postnummer** | 0484 | **Poststed** | OSLO |

**Er det dødsbo?** ☐ Ja ☒ Nei

**Salg ved fullmakt?** ☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?** ☒ Ja ☐ Nei

**Når kjøpte du boligen?** 2017 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 7år1mnd

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

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** **Polise/avtalenr.**

**Selger1fornavn** Philip **Selger1etternavn** Lindholm

## 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 11.04.2024

Kommentar | Sameiet har utført forebyggende tiltak og det har aldri vært observert skjeggkre i min leilighet.

**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

Kommentar

**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
11.04.2024

**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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

i enkelte leiligheter, men tiltak har vært iverksatt fra sameiets side.

**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 11.04.2024

Lindholm, Philip

---

*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**
11.04.2024

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen v/Guro Helle
Grefsenveien 5C, 0482 OSLO
E-post: WM120_3004779@usermail.webmegler.no

7700125 7459/92 20.03.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.03.2024.

| | |
|---|---|
| **Boligselskap**: | 7459, Spikerverket Boligsameie 2 |
| **Organisasjonsnr**: | 918.022.910 |
| **Eier**: | Philip Lindholm |
| **Leieobjekt**: | 92 |
| **Seksjonsnummer**: | 92 |
| **Adresse**: | Nydalsveien 26 B, 0484 OSLO |
| Hjemmeside: | Ingen |

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. 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.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 85961331.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasje: se vedtektene §3. Egen anleggseiendom gnr 57 bnr 433. Anleggseiendommen eies av ett eget selskap (Avantor). Leiekostnader for dette skal faktureres direkte fra parkeringsselskapet og ikke via boligsameiet.
- Energiavregning av Techem en gang i året. Beboerportal for å se forbruk/avregning https://tenantportal.techem.no/cms/nb/login/index.html?stateDone=1
- Fra 2021 vil fellestrøm som er umålt være med i acontobeløp og i avregning. Denne strømmen fordeles etter brøk.
- Boligselskapet leier ut ekstra boder. Kontakt styret for tilgjengelighet og priser.
- Sameiets felleskostnader øker med 10% fra 01.01.24.
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.153,– pr. md.
Herav:

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2.385,- |
| A-konto energi | 576,- |
| Internett | 192,- |

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

## Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi | Innberetnings-pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|---|---|
| Fås på lignings-kontoret | 279,- | 49,- | 4.616,- | 0,- |

## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum tlf.22 86 82 06 ev. pr. e-post: asgeir.tannum@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 de 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: oef@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.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

## Elektronisk kommunikasjon:

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

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

## Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2024

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

TAKSERING NORGE

# NYDALSVEIEN 26 B, 0484 OSLO

Gnr: 57 Bnr: 431 Seksjon: 92
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 09/04/2024 |
| Utskriftsdato: | 09/04/2024 |
| Oppdragsnummer: | 97211 |
| Referansenr: | |

JOAKIM KOLLSHAUGEN
jk@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, kledd utvendig med stående trepanel. Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med papp/folie.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 2017, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Standard**

Leilighet med standard fra byggeår.

**Oppgraderinger i sameiet**

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

# Befaring og eiendomsopplysninger

## Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Philip Lindholm |
| Takstmenn: | Joakim Kollshaugen |
| Befaring/tilstede: | Eier: Philip Lindholm, Takstmann: Joakim Kollshaugen |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |

## Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 Oslo Gnr: 57 Bnr: 431 Seksjon: 92 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 3130.4 $m^2$ |
| Eierbrøk seksjon: | 65 / 8213 |
| Hjemmelshaver: | Philip Lindholm |
| Adresse: | Nydalsveien 26 B, 0484 OSLO |

## Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 09/04/2024 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | | | Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt. | | |
| Ambita infoland | 02/04/2024 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 2017 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| 3. etasje | 65 | 65 | 0 |
| Sum bolig: | 65 | 65 | 0 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod |
| 3. etasje | Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom | Utebod |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal |
| Kjeller | 0 | 8 | 0 | 0 |
| 3. etasje | 65 | 2 | 0 | 7 |
| Sum bolig: | 65 | 10 | 0 | 7 |
| Sum BRA: | 75 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 3. etasje | Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Utebod | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 8 $m^2$ og en utebod på balkong på ca 2 $m^2$.

# Leilighet

## Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, kledd utvendig med stående trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med papp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.

Felles fasiliteter:
- Skismøringsbod
- Felles bod.
- Vaskerom.
- Treningsrom.
- Innendørs sykkelparkering.
- Vaskeri.

## Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

## Dokumentasjon

Beskrivelse:

## Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

## Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Glassplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og malte betongelementer
Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i entré og ca. 2,59 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Soverom og stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

---

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Sørvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7 m$^2$. Stikkontakt på vegg. Laminatfliser på dekke og rekkverk i metall- og trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entré. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

---

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Samsvarserklæring signert og datert 26.01.2017 er fremvist for følgende arbeider:
- Generell elektroinstallasjon iht. overlevert tegning.
- Underfordeling med svakstrømsfelt.
- Downlight i entré og på terrasse der det er bestilt av leilighetskjøper.
- Brytere og stikk iht. dagens krav for leiligheter.
- Tilkoblet baderomskabin lever av Vedal Entreprenør, egen samsvarserkløæring laget for dette.
- Lagt opp tomrørsanlegg og IKT.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon er fremvist.

---

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.

Det er funnet bom under en flis ved dør. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste glassfelt, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

---

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

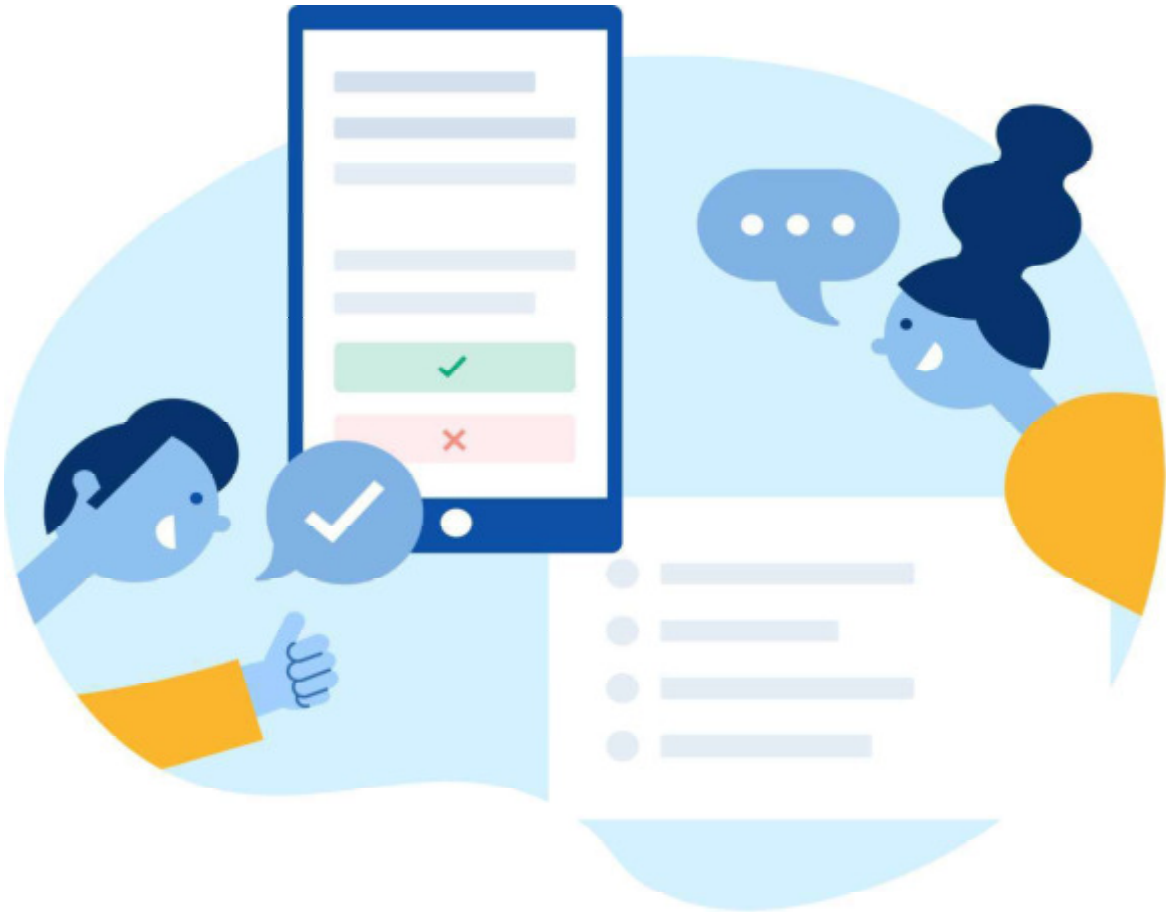
I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



# Årsmøte 2023

Spikerverket Boligsameie 2

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 27. april 2023

Selskapsnummer: 7459

OBOS

## Velkommen til årsmøte i Spikerverket Boligsameie 2

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7459

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vaskerom
7. Fellesvaskeri
8. Vedlikehold av bygg, altaner mm
9. Flere styremedlemmer
10. Fysisk oppmøte på årsmøte
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Spikerverket Boligsameie 2**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Malmfrid Wirstad er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**
Alex Quin og Anders Rognstad er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**
1. 7459_Årsoppgjør_Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf
2. Årsrapport 2022-2023.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000, -.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til 130.000, -.

---

Sak 6

## Vaskerom

**Forslag fremmet av:**
Else Berit Storkås Feet

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

I kjelleren er det vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel. Dette rommet har blitt brukt ganske flittig. Mitt ankepunkt er at med den dyre strømmen som har blitt, er dette en utgiftspost for fellesskapet. Jeg har tatt dette opp med styret, men fått beskjed fra

styret at det må tas opp som en sak på årsmøte om vi skal avvikle denne ordningen. Et argument fra styret var at det måtte være et tilbud til rullestolbrukere med for små bad.

Har sjekket med andre borettslag og disse går bort fra lignende rom.

**Styrets innstilling**
Det er fremmet 2 forslag om fellesvaskeri til årsmøtet. Dette forslaget er det mest ytterligående hvor årsmøtet må ta stilling til om ordningen skal avvikles.

**Forslag til vedtak**
Foreslår å avvikle muligheten for at alle kan bruke vaskemaskin/tørketrommel

Hvis ikke mulighet for avvikling pga tilbud til rullestolbrukere, kan disse dette gjelder få egen nøkkel til dette vaskerommet.

Ikke greit at det blir brukt som et alternativ for å slippe å betale egen strøm og heller påføre større utgifter til sameiet.

---

Sak 7
## Fellesvaskeri

**Forslag fremmet av:**
Ellen Margrethe Baumann

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Ser at boliger i vårt sameie legges ut for salg med opplysning om at det er fellesvaskeri her. Vaskemaskinene i kjelleren var i utgangspunktet kun tiltenkt de leiligheter som ikke har plass til vaskemaskin på bad på grunn av at badenes areal ikke tilfredsstiller kravene i bygningsforskriftene. Bruken av de felles vaskemaskinene har økt mye på grunn av økning i energiprisen og det er merkelig at denne bruken skal finansieres over felleskostnaden.

**Forslag til vedtak**
Det installeres betalingsløsning på vaskemaskinene som gjør at de som bruker maskinene tar kostnaden selv.

---

Sak 8

## Vedlikehold av bygg, altaner mm

**Forslag fremmet av:**
Else Berit Storkås Feet

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Ser på altaner at det er mose mm på treverk etter at det drypper vann fra etasjene over. Har ikke kunnskaper om treverket der også er i ferd med å svekkes

**Styrets innstilling**
Arkitektene har benyttet luftet, stående, skråstilt låvepanel i høvlet malmfuru behandlet med silikatmaling. Dette er en engangsbehandling der treets naturlige gråning gradvis tar over.

For å få et inntrykk av hvordan fasaden vår vil utvikle seg kan beboere se på boligsameiet Spikerverket 1 som var ferdig bygget 2 år før vårt sameie.

Styret minner også om beboers vedlikeholdsansvar følger av vedtektene § 13.

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne

Vedlikeholdsansvaret omfatter:

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til bruksenheten

- elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsboks

- hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av enhetens vinduer.

**- innvendige flater på balkong/terrasser, terrasserekkverk, renhold av sluk.**

- rørføring fra koblingskap til radiator og radiatorene.

- hekker som avgrenser eventuell tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå

Beboere som opplever at det dannes mose på treverket på sin balkong bør forsøke å fjerne dette med et middel for dette.

**Forslag til vedtak**
Må få informasjon om hvilke plan styret har for sjekk og vedlikehold av utvendig fasade -treverk.

---

Sak 9
## Flere styremedlemmer

**Forslag fremmet av:**
Else Berit Storkås Feet

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er 3 personer i styret. Dette virker som er for lite.  Får veldig lite informasjon fra styret om pågående saker som jobbes med. Savner å få vite hva som er fokusområde/pågående forbedring/vedlikeholdsarbeid. Erfarer at det er vi som etterspør svar på aktuelle problemstillinger som dukker opp. I andre sameier mm har de årshjul som sikrer at en til enhver tid har fokus på hva som skal/bør/må gjøres noe med.

Ønsker også å vite hvordan rekruttering skjer, hva er honorar for å sitte i styret og fordeling av dette honorar til leder og medlemmer.

**Forslag til vedtak**
Flere i styret for å sikre bedre oppfølging/informasjon av saker.

I tillegg er dette rekruttering til valg av nye medlemmer/styreformann.

Mer åpenhet om hva styret jobber med.

Mer transparent  styre ifht arbeid og honorar.

---

Sak 10
## Fysisk oppmøte på årsmøte

**Forslag fremmet av:**
Else Berit Storkås Feet

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Ønsker å ha fysisk oppmøte til årsmøte. Ikke kun digitalt. Ved digitalt mister vi muligheten å bli kjent med aktuelle kandidater for styret, mister muligheten å komme med innspill på saker som  kan bidra til gode løsninger på problemstillinger. Viktig

å bli kjent med de som bor i sameiet. Argument at forrige årsmøte var det bare 3-5 tilstede, var muligens pga etterdønninger etter covid. Har erfaring fra flere andre sameier/borettslag og mye av konstruktive innspill kommer nettopp av at vi møtes og diskuterer.

**Styrets innstilling**
Styret har for i år besluttet å ha et digitalt årsmøte da vi for dette året ikke skal behandle komplekse saker som krever mye diskusjon.

Videre er det kostbart for sameiet å arrangere fysisk årsmøte, og erfaring fra tidligere år viser at oppmøtet er svært lavt.

Under pandemien ble det for første gang avholdt digitalt årsmøte, og erfaringene vi har gjort oss er at deltagelsen og aktivitetsnivået er høyere enn ved fysiske møter. Ved digitale møter kan beboere kommentere/dsikutere sakene når det passer dem.

Styret tok derfor en avveining i år om at et digitalt årsmøte ville være tilstrekkelig.

Styret vil vurdere fysiske møter når sakene som skal behandles krever det.

**Forslag til vedtak**
Ønsker fysisk oppmøte på årsmøte for vårt sameie.

---

Sak 11
## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
Styret innstiller på at årsmøtet stemmer inn Nora Ekern for å sikre kontinutitet i styrets arbeid. Nora har fungert som fast styremedlem siden november og er godt kjent med styrets arbeid, fremtidige planer og de digitale plattformene vi bruker.

### Roller og kandidater

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

- Else Berit Storkås Feet
  Har et ønske om å synliggjøre hva styret jobber med. Jobbe etter «årshjul» som sikrer at det jobbes kortsiktig og langsiktig.
- Nora Ekern
  Nora Ekern ble valgt inn som varamedlem til Spikerverket 2 under årsmøtet i fjor. Hun har møtt som fast medlem i styret siden november 2022 og er godt kjent med

styrets arbeid. Hun har i perioden hatt ansvar for å følge opp opprydding av sykler fra bodområdet og oppfølging av snømåking og diverse ad hoc oppgaver. Nora er en positiv, ansvarsfull person som er enkel å samarbeide med.

# ÅRSRAPPORT FOR 2022

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Malmfrid Loan Wirstad | Nydalsveien 26 A |
| Styremedlem | Heather Melanie R. Ames | Nydalsveien 22 A |
| Styremedlem | Anders Absalon Sundal | Nydalsveien 26 D |
| Varamedlem | Nora Ekern | Nydalsveien 26 D |
| Varamedlem | Christophe Eric V Pons | Nydalsveien 26 C |

**Valgkomiteen**

**Kontaktinformasjon**

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

**Generelle opplysninger om Spikerverket Boligsameie 2**
Sameiet består av 116 seksjoner.
Spikerverket Boligsameie 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918022910, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
57 431

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

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

## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader i februar 2022 som ikke ble medtatt i budsjetteringen 2021.

### Resultat

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

### 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 932.189, -.

## 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 Spikerverket Boligsameie 2.

### 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2
## ORG.NR. 918 022 910, KUNDENR. 7459

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 895 796 | 3 301 792 | 3 557 000 | 3 806 000 |
| Andre inntekter | 3 | 3 930 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 899 726** | **3 301 792** | **3 557 000** | **3 806 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -18 330 | -18 330 | -18 330 | -18 500 |
| Styrehonorar | 5 | -130 000 | -130 000 | -130 000 | -130 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -15 781 | -10 921 | -6 250 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -175 000 | -171 140 | -175 000 | -177 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -8 289 | -3 983 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 198 997 | -1 115 366 | -1 129 000 | -914 000 |
| Forsikringer | | -274 398 | -195 385 | -267 000 | -289 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 017 663 | -974 769 | -1 002 000 | -1 169 000 |
| Energi/fyring | 10 | -2 797 | -1 009 | 0 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -263 088 | -264 383 | -273 000 | -277 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -325 195 | -369 846 | -383 500 | -362 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 429 538** | **-3 255 132** | **-3 394 080** | **-3 353 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **470 188** | **46 660** | **162 920** | **452 500** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 23 068 | 24 314 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -5 484 | -4 000 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **17 584** | **20 314** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **487 772** | **66 974** | **162 920** | **452 500** |

Overføringer:

| | |
|---|---|
| Til opptjent egenkapital | 487 772 |

## SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2
## ORG.NR. 918 022 910, KUNDENR. 7459

## BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 3 212 | 6 969 |
| Kundefordringer | | 16 434 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 21 924 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 1 092 818 | 641 083 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 215 823 | 363 718 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 655 | 1 641 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 329 942** | **1 035 334** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 329 942** | **1 035 334** |

**EGENKAPITAL OG GJELD**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 932 189 | 444 417 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **932 189** | **444 417** |

**GJELD**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 185 408 | 68 271 |
| Leverandørgjeld | | 212 380 | 522 646 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000) | | 0 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | -35 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **397 753** | **590 917** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 329 942** | **1 035 334** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 08.03.2023
Styret i Spikerverket Boligsameie 2

Malmfrid Loan Wirstad /s/ Heather Melanie R. Ames /s/ Anders Absalon Sundal /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 | 3 266 193 |
| Internett | 266 883 |
| Garasje | 147 900 |
| Ladestasjon | 84 964 |
| Garasje 2021 | 73 920 |
| Ladestasjon 2021 | 38 802 |
| Leie ekstra bod | 18 000 |
| Garasje juni 22 | -344 |
| Vinduslån | -522 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 895 796** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Viderefakt. Boligselskap | 3 300 |
| Regnskapskorrigeringer | 630 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **3 930** |

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

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -18 330 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-18 330** |

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 130 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 781.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 289 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-8 289** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -152 987 |
| Drift/vedlikehold VVS | -198 219 |
| Drift/vedlikehold elektro | -25 524 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -124 937 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -21 199 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -305 796 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -93 516 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -79 977 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -196 842 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 198 997** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -644 476 |
| Renovasjonsavgift | -373 188 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 017 663** |

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

| | |
|---|---|
| Andre fyringskostnader | -2 797 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-2 797** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -9 492 |
| Container | -8 620 |
| Driftsmateriell | -674 |
| Vaktmestertjenester | -127 926 |
| Renhold ved firmaer | -127 430 |
| Andre fremmede tjenester | -46 650 |
| Bank- og kortgebyr | -4 403 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-325 195** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 293 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 14 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 555 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 22 206 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **23 068** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Migrert koddel - LO-OBOSKK | -1 000 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -4 484 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-5 484** |

**NOTE: 14**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 101 924 |
| **SUM INNTEKTER** | **-1 101 924** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Administrasjon | 66 484 |
| Fjernvarme | 855 115 |
| Strøm | 697 697 |
| **SUM KOSTNADER** | **1 619 296** |
| | |
| Uoppgjorte avregninger | 575 446 |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **1 092 818** |

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

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

**NOTE: 15**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Gebyrer | 35 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **35** |

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85961331. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Spikerverket Boligsameie 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Spikerverket Boligsameie 2.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2022<br>• Resultatregnskap 2022<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: CLDBB-U2S5G-2T5XJ-GWZFQ-SHA2T-PE4NI



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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CLDBB-U2S5G-2T5XJ-GWZFQ-SHA2T-PE4NI



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

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Hans Petter Urkedal**
**Partner**
På vegne av: BDO
*Serienummer: 9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2023-03-21 15:26:52 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: CLDBB-U2S5G-2T5XJ-GWZFQ-SHA2T-PE4NI*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

# ÅRSRAPPORT FOR 2022

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Malmfrid Loan Wirstad | Nydalsveien 26 A |
| Styremedlem | Heather Melanie R. Ames | Nydalsveien 22 A |
| Styremedlem | Anders Absalon Sundal | Nydalsveien 26 D |
| Varamedlem | Nora Ekern | Nydalsveien 26 D |
| Varamedlem | Christophe Eric V Pons | Nydalsveien 26 C |

**Valgkomiteen**

**Kontaktinformasjon**

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

**Generelle opplysninger om Spikerverket Boligsameie 2**
Sameiet består av 116 seksjoner.
Spikerverket Boligsameie 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918022910, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
57 431

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

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

## Styrets arbeid

- Det har blitt inngått avtale om skjøtsel av sameiets sedumtak. Selskapet vil kontrollere tak og sluk 2 ganger i året, vår og høst.
- Det har blitt endring i avtalen for avregning av fjernvarme, hvor vi har gått over til kvartalsvis avregning. Styret mener dette vil skape større forutsigbarhet for beboerne.
- Sameiets fellesområder er utstyrt med sensorer som skrur på lyset når de fanger opp lyd og vibrasjon. Sensitiviteten på sensoren og tidsintervallet for lysene hvor lyset er på har blitt justert slik at lyset skrur seg fortere av enn tidligere. Styret har fulgt med på diverse områder og ser at det ofte er mørkt i oppgangene. Vi er klar over at det fortsatt ikke fungerer i bodområdet under 26, og oppgang 26D, og liten bodgang under 20C. Vi jobber sammen med vaktmester for å finne riktig nivå på sensorene i disse områdene..
- Det har blitt leid inn container som et tilbud til beboere for å kaste eiendeler. Det ble en stor suksess og vil gjentas i løpet av 2023.
- Styret har hatt en opprydding av sykler fra bodområdet hvor de «eierløse» syklene som kan brukes vil gis bort til Fretex el. tilsvarende.
- Styret har fulgt med på pappcontaineren, hvor vaktmester også sjekker inspeksjonsluken en gang i uken. Jevnt over har det blitt mye bedre, men styret er klar over at det ble en opphopning rundt Black Friday(week), jul og nyttår. Styret har vært i kontakt med Oslo kommune for å forsøke å finne en løsning. Kapasiteten vi har til mat- og restavfall er akkurat hva Oslo kommune beregner for et sameie av vår størrelse slik at det ikke er aktuelt å gjøre om en av beholderne for restavfall til papp. Styret har anmodet Oslo kommune om å sette opp flere avfallsbeholdere i nærområdet for å unngå at andre benytter seg av våre avfallscontainere til å kaste papp/søppel, spesielt om sommeren da Nydalen er et populært område for badegjester.
- Vi har utvidet oppgavene til vaktmester til å sjekke vedlikehold av sluk-og avløp på tak.
- Det har gått med mye tid til å legge til rette for leverandører som utfører vedlikeholdsarbeid og reparasjoner. Dør- og låsesystem, callinganlegg og brannpanel er problemområder.
- Oppfølging av gjennomgående arbeid som nye nøkler, dørskilt og postkasseskilt.
- Det har vært avholdt ni styremøter i perioden. Nora Ekern har møtt som fast styremedlem siden november 2022.
- Styret planlegger for kommende periode å male oppganger/fellesområder.

## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader i februar 2022 som ikke ble medtatt i budsjetteringen 2021.

### Resultat

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

### 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 932.189, -.

## 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 Spikerverket Boligsameie 2.

### 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side

## SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2
## ORG.NR. 918 022 910, KUNDENR. 7459

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 895 796 | 3 301 792 | 3 557 000 | 3 806 000 |
| Andre inntekter | 3 | 3 930 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 899 726** | **3 301 792** | **3 557 000** | **3 806 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -18 330 | -18 330 | -18 330 | -18 500 |
| Styrehonorar | 5 | -130 000 | -130 000 | -130 000 | -130 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -15 781 | -10 921 | -6 250 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -175 000 | -171 140 | -175 000 | -177 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -8 289 | -3 983 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 198 997 | -1 115 366 | -1 129 000 | -914 000 |
| Forsikringer | | -274 398 | -195 385 | -267 000 | -289 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 017 663 | -974 769 | -1 002 000 | -1 169 000 |
| Energi/fyring | 10 | -2 797 | -1 009 | 0 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -263 088 | -264 383 | -273 000 | -277 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -325 195 | -369 846 | -383 500 | -362 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 429 538** | **-3 255 132** | **-3 394 080** | **-3 353 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **470 188** | **46 660** | **162 920** | **452 500** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 23 068 | 24 314 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -5 484 | -4 000 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **17 584** | **20 314** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **487 772** | **66 974** | **162 920** | **452 500** |

Overføringer:

| | |
|---|---|
| Til opptjent egenkapital | 487 772 |

## SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2
## ORG.NR. 918 022 910, KUNDENR. 7459

## BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 3 212 | 6 969 |
| Kundefordringer | | 16 434 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 21 924 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 1 092 818 | 641 083 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 215 823 | 363 718 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 655 | 1 641 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 329 942** | **1 035 334** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 329 942** | **1 035 334** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 932 189 | 444 417 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **932 189** | **444 417** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 185 408 | 68 271 |
| Leverandørgjeld | | 212 380 | 522 646 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000) | | 0 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | -35 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **397 753** | **590 917** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 329 942** | **1 035 334** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 08.03.2023
Styret i Spikerverket Boligsameie 2

Malmfrid Loan Wirstad /s/ Heather Melanie R. Ames /s/ Anders Absalon Sundal /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 | 3 266 193 |
| Internett | 266 883 |
| Garasje | 147 900 |
| Ladestasjon | 84 964 |
| Garasje 2021 | 73 920 |
| Ladestasjon 2021 | 38 802 |
| Leie ekstra bod | 18 000 |
| Garasje juni 22 | -344 |
| Viduslån | -522 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 895 796** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Viderefakt. Boligselskap | 3 300 |
| Regnskapskorrigeringer | 630 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **3 930** |

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

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -18 330 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-18 330** |

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 130 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 781.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 289 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-8 289** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -152 987 |
| Drift/vedlikehold VVS | -198 219 |
| Drift/vedlikehold elektro | -25 524 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -124 937 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -21 199 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -305 796 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -93 516 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -79 977 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -196 842 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 198 997** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -644 476 |
| Renovasjonsavgift | -373 188 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 017 663** |

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

| | |
|---|---|
| Andre fyringskostnader | -2 797 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-2 797** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -9 492 |
| Container | -8 620 |
| Driftsmateriell | -674 |
| Vaktmestertjenester | -127 926 |
| Renhold ved firmaer | -127 430 |
| Andre fremmede tjenester | -46 650 |
| Bank- og kortgebyr | -4 403 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-325 195** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 293 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 14 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 555 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 22 206 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **23 068** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Migrert koddel - LO-OBOSKK | -1 000 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -4 484 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-5 484** |

**NOTE: 14**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 101 924 |
| **SUM INNTEKTER** | **-1 101 924** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Administrasjon | 66 484 |
| Fjernvarme | 855 115 |
| Strøm | 697 697 |
| **SUM KOSTNADER** | **1 619 296** |
| | |
| Uoppgjorte avregninger | 575 446 |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **1 092 818** |

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

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

**NOTE: 15**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Gebyrer | 35 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **35** |

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85961331. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 24.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.23
**Selskapsnummer:** 7459 **Selskapsnavn:** Spikerverket Boligsameie 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Malmfrid Wirstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Alex Quin og Anders Rognstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 130.000, -.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Vaskerom**

Foreslår å avvikle muligheten for at alle kan bruke vaskemaskin/tørketrommel
Hvis ikke mulighet for avvikling pga tilbud til rullestolbrukere, kan disse dette gjelder få egen nøkkel til dette vaskerommet.
Ikke greit at det blir brukt som et alternativ for å slippe å betale egen strøm og heller påføre større utgifter til sameiet.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Fellesvaskeri**

Det installeres betalingsløsning på vaskemaskinene som gjør at de som bruker maskinene tar kostnaden selv.

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Vedlikehold av bygg, altaner mm**

Må få informasjon om hvilke plan styret har for sjekk og vedlikehold av utvendig fasade -treverk.

☐ For

☐ Mot

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

**Sak 9 Flere styremedlemmer**

Flere i styret for å sikre bedre oppfølging/informasjon av saker.
I tillegg er dette rekruttering til valg av nye medlemmer/styreformann.
Mer åpenhet om hva styret jobber med.
Mer transparent styre ifht arbeid og honorar.

☐ For

☐ Mot

**Sak 10 Fysisk oppmøte på årsmøte**

Ønsker fysisk oppmøte på årsmøte for vårt sameie.

☐ For

☐ Mot

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Else Berit Storkås Feet

☐ Nora Ekern

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

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

# Protokoll til årsmøte 2023 for Spikerverket Boligsameie 2

**Organisasjonsnummer:** 918022910
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 27. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Malmfrid Wirstad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Alex Quin og Anders Rognstad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000, -.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 130.000, -.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Vaskerom

Fremmet av: Else Berit Storkås Feet

I kjelleren er det vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel. Dette rommet har blitt brukt ganske flittig. Mitt ankepunkt er at med den dyre strømmen som har blitt, er dette en utgiftspost for fellesskapet. Jeg har tatt dette opp med styret, men fått beskjed fra styret at det må tas opp som en sak på årsmøte om vi skal avvikle denne ordningen. Et argument fra styret var at det måtte være et tilbud til rullestolbrukere med for små bad.

Har sjekket med andre borettslag og disse går bort fra lignende rom.

**Styrets innstilling**
Det er fremmet 2 forslag om fellesvaskeri til årsmøtet. Dette forslaget er det mest ytterligående hvor årsmøtet må ta stilling til om ordningen skal avvikles.

**Forslag til vedtak:**
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 7. Fellesvaskeri

Fremmet av: Ellen Margrethe Baumann

Ser at boliger i vårt sameie legges ut for salg med opplysning om at det er fellesvaskeri her. Vaskemaskinene i kjelleren var i utgangspunktet kun tiltenkt de leiligheter som ikke har plass til vaskemaskin på bad på grunn av at badenes areal ikke tilfredsstiller kravene i bygningsforskriftene. Bruken av de felles vaskemaskinene har økt mye på grunn av økning i energiprisen og det er merkelig at denne bruken skal finansieres over felleskostnaden.

**Forslag til vedtak:**
Det installeres betalingsløsning på vaskemaskinene som gjør at de som bruker maskinene tar kostnaden selv.
✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Vedlikehold av bygg, altaner mm

Fremmet av: Else Berit Storkås Feet

Ser på altaner at det er mose mm på treverk etter at det drypper vann fra etasjene over. Har ikke kunnskaper om treverket der også er i ferd med å svekkes

**Styrets innstilling**
Arkitektene har benyttet luftet, stående, skråstilt låvepanel i høvlet malmfuru behandlet med silikatmaling. Dette er en engangsbehandling der treets naturlige gråning gradvis tar over.

For å få et inntrykk av hvordan fasaden vår vil utvikle seg kan beboere se på boligsameiet Spikerverket 1 som var ferdig bygget 2 år før vårt sameie.

Styret minner også om beboers vedlikeholdsansvar følger av vedtektene § 13.

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne

Vedlikeholdsansvaret omfatter:

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til bruksenheten

- elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsboks

- hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av enhetens vinduer.

**- innvendige flater på balkong/terrasser, terrasserekkverk, renhold av sluk.**

- rørføring fra koblingskap til radiator og radiatorene.

- hekker som avgrenser eventuell tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå

Beboere som opplever at det dannes mose på treverket på sin balkong bør forsøke å fjerne dette med et middel for dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Må få informasjon om hvilke plan styret har for sjekk og vedlikehold av utvendig fasade -treverk.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 9. Flere styremedlemmer

Fremmet av: Else Berit Storkås Feet

Det er 3 personer i styret. Dette virker som er for lite.  Får veldig lite informasjon fra styret om pågående saker som jobbes med. Savner å få vite hva som er fokusområde/pågående forbedring/vedlikeholdsarbeid. Erfarer at det er vi som etterspør svar på aktuelle problemstillinger som dukker opp. I andre sameier mm har de årshjul som sikrer at en til enhver tid har fokus på hva som skal/bør/må gjøres noe med.

Ønsker også å vite hvordan rekruttering skjer, hva er honorar for å sitte i styret og fordeling av dette honorar til leder og medlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Flere i styret for å sikre bedre oppfølging/informasjon av saker.

> I tillegg er dette rekruttering til valg av nye medlemmer/styreformann.
> Mer åpenhet om hva styret jobber med.
> Mer transparent  styre ifht arbeid og honorar.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 10. Fysisk oppmøte på årsmøte

Fremmet av: Else Berit Storkås Feet

Ønsker å ha fysisk oppmøte til årsmøte. Ikke kun digitalt. Ved digitalt mister vi muligheten å bli kjent med aktuelle kandidater for styret, mister muligheten å komme med innspill på saker som  kan bidra til gode løsninger på problemstillinger. Viktig å bli kjent med de som bor i sameiet. Argument at forrige årsmøte var det bare 3-5 tilstede, var muligens pga etterdønninger etter covid. Har erfaring fra flere andre sameier/borettslag og mye av konstruktive innspill kommer nettopp av at vi møtes og diskuterer.

**Styrets innstilling**
Styret har for i år besluttet å ha et digitalt årsmøte da vi for dette året ikke skal behandle komplekse saker som krever mye diskusjon.

Videre er det kostbart for sameiet å arrangere fysisk årsmøte, og erfaring fra tidligere år viser at oppmøtet er svært lavt.

Under pandemien ble det for første gang avholdt digitalt årsmøte, og erfaringene vi har gjort oss er at deltagelsen og aktivitetsnivået er høyere enn ved fysiske møter. Ved digitale møter kan beboere kommentere/dsikutere sakene når det passer dem.

Styret tok derfor en avveining i år om at et digitalt årsmøte ville være tilstrekkelig.

Styret vil vurdere fysiske møter når sakene som skal behandles krever det.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 11. Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
Styret innstiller på at årsmøtet stemmer inn Nora Ekern for å sikre kontinutitet i styrets arbeid. Nora har fungert som fast styremedlem siden november og er godt kjent med styrets arbeid, fremtidige planer og de digitale plattformene vi bruker.

**Styremedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Nora Ekern (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nora Ekern
Else Berit Storkås Feet

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492380500

## Dokument

**7459 Spikerverket Boligsameie 2 24.04.23**
Hoveddokument
6 sider
*Initiert på 2023-05-09 09:27:55 CEST (+0200) av Bendik Hoff Hjort (BHH)*
*Ferdigstilt den 2023-05-09 10:27:35 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

**Bendik Hoff Hjort (BHH)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
*bendik.hoff.hjort@obos.no*

## Signerende parter

**Alexander Quin (AQ)**
hmrames@gmail.com
+4745239032

bankID

*Navnet norsk BankID oppga var "Alexander Douglas Quin"*
*BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"*
*2023-04-05 14:29:50 CEST (+0200)*
*Signert 2023-05-09 10:27:35 CEST (+0200)*

**Anders Rognstad (AR)**
anders.rognstad@gmail.com
+4745241713

bankID

*Navnet norsk BankID oppga var "Anders Kløvrud Rognstad"*
*BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"*
*2023-04-27 21:19:04 CEST (+0200)*
*Signert 2023-05-09 09:41:55 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



SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

**VEDTEKTER**

**FOR**

Spikerverket: Bygg A, C, D
(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Sameiet)

## § 1
## Navn

Sameiets navn er Spikerverket Boligsameie 2 («Sameiet»).

## § 2
## Hva Sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr 57, bnr 431, i Oslo kommune.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den aktuelle bruksenhet, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder og markterrasser til boliger i 1. etasje. Balkonger/terrasser inngår i bruksenhetenes hoveddel. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt hovedinngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, tekniske rom, andre fellesrom, Sameiets arealer i garasjekjelleren og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Gangvei beliggende mellom de to byggene på eiendommen skal være åpen for allmennheten. Allmennhetens rett til å benytte gangadkomsten er tinglyst i Sameiets eiendom, og fremgår av den enkelte boligseksjons grunnboksblad. Drift og vedlikehold av gangveien besørges og bekostes av Sameiet Nydalsveien Ute/Nydalen gårdeierforening.

Sameiet er medeier i Sameiet Spikerverket Ute. Sameiet Nydalsveien Ute er eier av felles uteområder innenfor byggeområdet "Spikerverket". Videre er Sameiet pliktig medlem i Nydalen Gårdeierforening, som blant annet besørger drift og vedlikehold av fellesområder. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til disse arealene er

regulert i vedtekter for Sameiet Nydalsveien Ute og Nydalen Gårdeierforening. Sameiet må betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av felles uteområder, jf. også § 15.

## § 3
## Parkering

Garasjeanlegget under bebyggelsen inngår ikke i Sameiet, men utgjør en egen anleggseiendom, gnr. 57, bnr 433. Anleggseiendommen eies av et eget selskap.

Noen sameiere har ervervet en særskilt bruksrett til parkeringsplass. For øvrig har sameierne fortrinnsrett til å leie plasser på de vilkår som ellers gjelder for utleie i garasjeanlegget. Fortrinnsretten til leie er begrenset til et antall plasser, svarende til differansen mellom 80 og det antall plasser det er ervervet særskilt bruksrett til (summen av antall plasser sameiere har ervervet og antallet hvor det er fortrinnsrett til leie utgjør 80 plasser). De nærmere vilkår for utleie fremgår av særskilt erklæring/avtale.

De seksjonseiere i Sameiet som ikke har ervervet bruksrett til parkeringsplass og som ikke leier parkeringsplass, har ikke rett til å benytte plassene i garasjeanlegget.

## § 4
## Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

## § 5
## Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere eller andre bruksrettshavere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Alle bruksenheter er boligseksjoner, og kan derfor bare benyttes til boligformål. En eventuell endring av formålet forutsetter vedtak i sameiermøtet med to tredjedels flertall, jf § 9 f), foruten evt. nødvendige offentlige tillatelser. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

## § 6
## Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette og selge sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel til seksjonen.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## § 7
## Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 8
## Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

## § 9
## Sameiermøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 15.

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

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

## § 10
## Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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 sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## § 11
## Styrets adgang til å forplikte Sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

## § 12
## Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for Sameiet.

## § 13
## Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikeholdsansvaret omfatter
- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til bruksenheten
- elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av enhetens vinduer.
- innvendige flater på balkong/terrasser, terrasserekkverk, renhold av sluk.
- rørføring fra koblingskap til radiator og radiatorene.
- hekker som avgrenser eventuell tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå

Oppsetting av markiser, utvendige persienner, parabolantenner o.l. kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, balkonger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er Sameiets ansvar, jf § 14.

Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

## § 14
## Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse. Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiets fellesareal omfatter også deler av utomhusanlegget som er til felles benyttelse for hele boligområdet. Drift og vedlikehold av dette arealet forestås derfor av Sameiet Nydalsveien Ute og Nydalen Gårdeierforening, jf § 2.

## § 15
## Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre

særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 19
b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
d) kostnader til vaktmestertjenester
e) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter
f) kostnader til fjernvarme

Kostnader til kabel-TV/bredbånd fordeles med lik del på hver seksjon.

Sameiet er pliktig tilknyttet Nydalen Energi AS som har konsesjon i Nydalen på levering av vannbåren fjernvarme. Pris for fjernvarme er underlagt konsesjonskrav fra NVE og Energilovens §5-5, noe som sikrer kundene konkurransedyktig energipris sammenlignet med strøm og olje.

Sameiet blir belastet utgifter knyttet til utomhusarealer fra Sameiet Nydalsveien Ute/Nydalen Gårdeierforening . Disse kostnadene fordeles internt i Sameiet ihht. sameiebrøk.

## § 16
## Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

## § 17
## Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og felles forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

## § 18
## Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

## § 19
## Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

## § 20
## Mislighold og fravikelse

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

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

## § 21
## Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

*******

# HUSORDENSREGLER FOR
# SPIKERVERKET 2 BOLIGSAMEIE

§ 1. Formål
§ 2. Virkeområde
§ 3. Generelt
§ 4. Renhold, Orden og vedlikehold
§ 4.1. Leiligheten
§ 4.2. Balkonger/Hageareal
§ 4.3. Oppgang/Trapperom, Heis, Vestibyle og Garasjer
§ 4.4. Renovasjon
§ 4.5. Boder
§ 4.6. Garasjeanlegg
§ 4.7. Grøntanlegg, Gangveier, mv.
§ 5. Dyrehold
§ 6. Støy
§ 6.1. Generelt
§ 6.2. Musikkøving
§ 6.3. Håndverksarbeid, Oppussingsarbeid og boring i betong
§ 7. Skade, Feil, Mangler eller mislighold
§ 8. Dispensasjoner, Ikrafttreden

## § 1. Formål
Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtatte Vedtekter av 26.04.2017, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk .

## § 2. Virkeområde
Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel. Fellesbetegnelsen beboere benyttes i dette regelverket.

## § 3. Generelt
Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Vedtektene av 26.04.2017 og i disse husordensreglene, og har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.
Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.
Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, egen bod eller egen parkeringsplass. Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

## § 4. Renhold, orden og vedlikehold

### § 4.1. Leiligheten
Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 13 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon.
Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret

forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger, uteareal og hageareal
På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser på utsiden av balkong-rekkverk tillates ikke. Styret fastsetter retningslinjer for plassering/montering av utvendige lys- og varmelamper. Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås. Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt. Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt. Kullgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere skal ikke oppbevares innvendig i bodene. Fjerning av snø, etc. fra terrasser, balkonger må skje på en måte slik at forbipasserende på gateplan ikke kan bli skadet. Sigaretter skal ikke kastes ifra seg på bakken. Flagg fra balkonger og terrasser er tillatt, men man skal overholde flaggreglene vedrørende tidspunkt for heising og firing.

§ 4.3. Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer
Innvendige fellesarealer skal normalt holdes fri for private gjenstander. Dette innbefatter bl.a. sko, barnevogner og søppelposer. Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst. Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn (for eksempel dørselgere), skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret. Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc. Postkasseskilt skal ha standard utforming. Det er kun navneskilt som er tillatt festet utenfor inngangsdørene.

§ 4.4. Renovasjon
Avfall skal legges direkte i containere i søppelrom eller eksiterende håndtering for avfall. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som skal knytes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer eller garasjeanlegg. Kildesortering etter kommunens bestemmelser må følges. Pappesker må skjæres opp før de legges i container.

§ 4.5. Boder
Beboerne plikter å holde sine egne boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne må ikke oppbevares i bodene.
Røyking, bruk av ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, ski-preparering, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs. Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal skje på anviste plasser. Ved ski-preparering skal evt. søl i fellesgangene fjernes umiddelbart for å hindre ulykker.

§ 4.6. Garasjeanlegg ligger inne under Avantors ansvar – avvik/klager må derfor meldes Avantors Kundeservice (kundeservice@avantor.no - tlf.: 930 90970). Styret oppfordrer allikevel å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget.

§ 4.7. Grøntanlegg, gangveier, mv. og Nydalen Gårdsforening
Sameiet er pliktig medlem i Nydalen Gårdsforening som ivaretar utearealet. Utearealet skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger og stier/adkomstveier ikke skades.

# HUSORDENSREGLER FOR
# SPIKERVERKET 2 BOLIGSAMEIE

§ 5. Dyrehold
Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn. Husdyr skal holdes i bånd innenfor sameiets område og utearealer. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 6. Støy
§ 6.1. Generelt
Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy. Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt. Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom, vestibyle eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt.

Det skal være nattero fra klokken 23:00 til 07:00 på hverdager, og på lørdager, søndager og offentlige høytidsdager fram til klokken 10:00. Oppslag henges opp ved postkassestativ i god tid ifm. planlagte fester. Oppslaget skal inneholde kontaktinfo, dato og forventet avslutningstidspunkt.

§ 6.2. Musikkøving
Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må plasseres med passende lydisolerende materialer som mellomlegg mot gulv for å dempe støy. Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt som mulig etter klokken 20:00. Musikk instrumenter som benyttes til undervisning av andre aksepteres ikke benyttet dersom dette medfører sjenanse for andre sameiere.

§ 6.3. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong
Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 19:00 på hverdager og 10:00 til 17:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme. Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold
Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig. Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden
Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets gjeldende husordensregler. Disse Husordensreglene trer i kraft 26. april 2017.

Styret




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

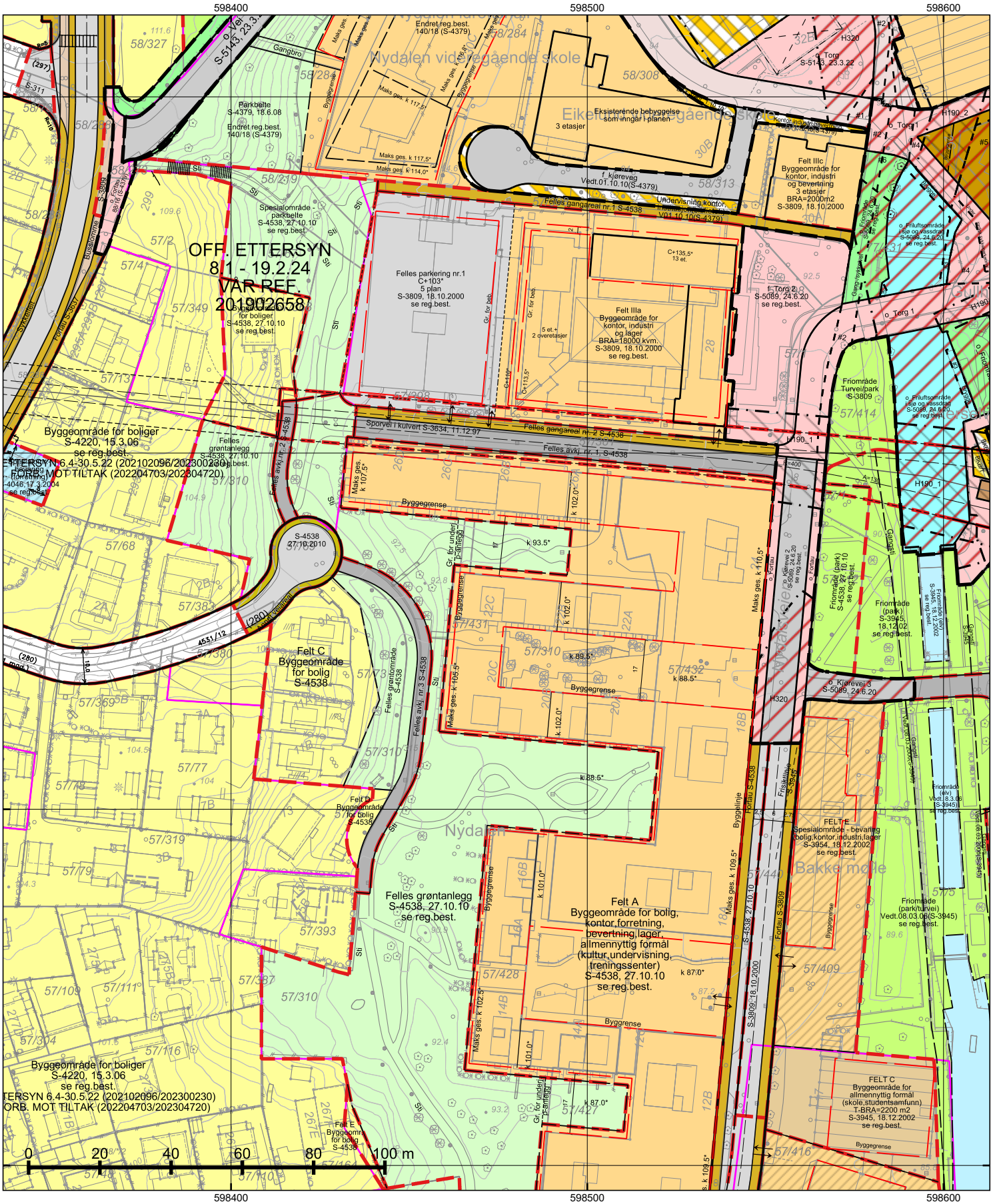
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 319658/ 86487346
Adresse: NYDALSVEIEN 26B
Gnr/Bnr: 57/431
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3004779
Kommentar:

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2024
Bruker: tas
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 319658/ 86487346
Adresse: NYDALSVEIEN 26B
Gnr/Bnr: 57/431
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3004779
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg
- 452 - Lek/opphold/sport
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1130 - Sentrumsformål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

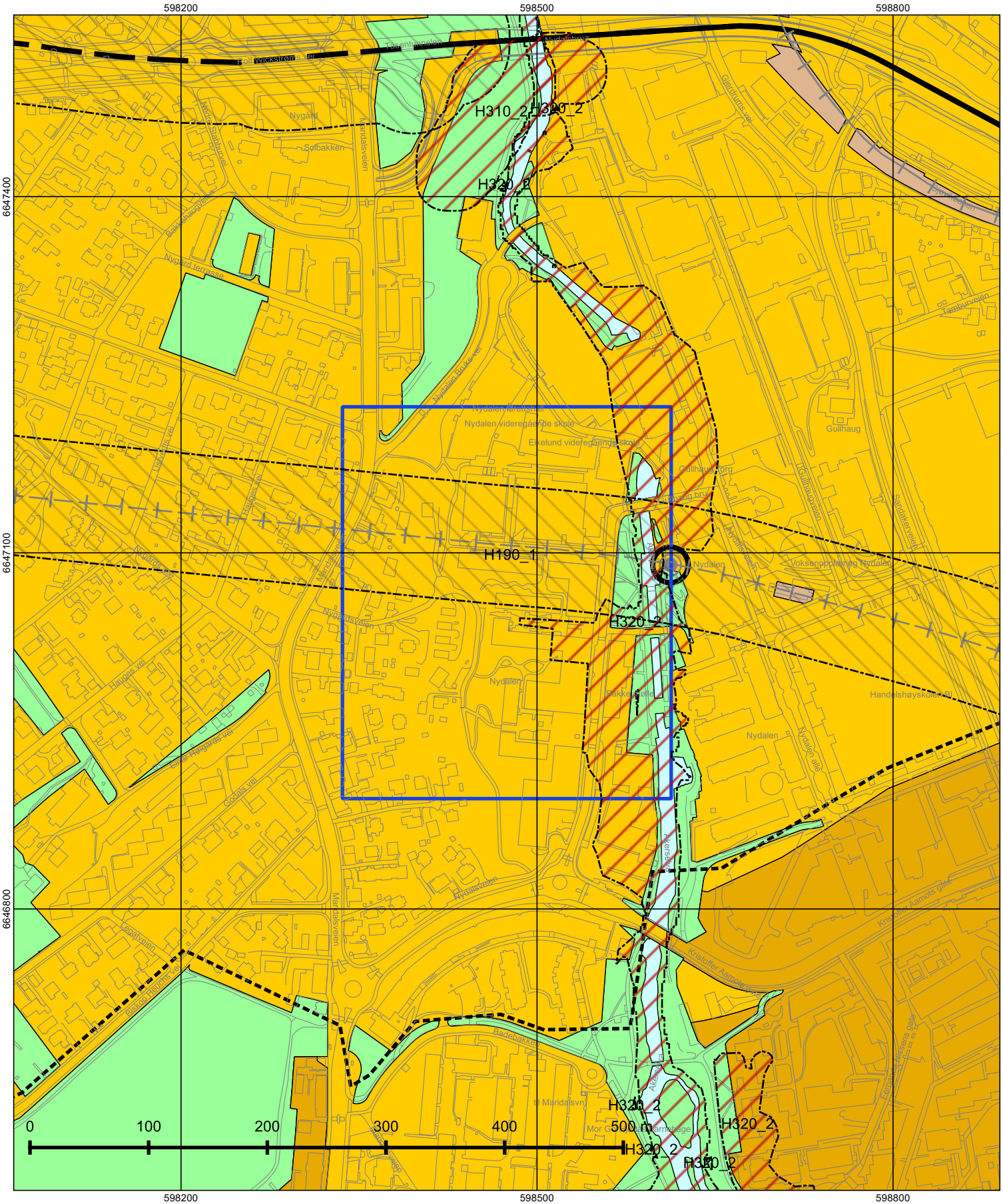
## Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 319658/ 86487346
Adresse: NYDALSVEIEN 26B
Gnr/Bnr: 57/431

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3004779
Kommentar:

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 319658/86487346
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3004779

## 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-4538

NYDALSVEIEN 16 -23. Endret reguleringsplan med reguleringssbestemmelser for gnr.57 bnr. 381 m.fl.

**Vedtaksdato:** 27.10.2010
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 200610700
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 200610700

Dokumentet består av 5 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 NYDALSVEIEN 16 – 26, GNR. 57 BNR. 381 MED FLERE**

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200610700 datert 29.06.2009, revidert 04.05.2010.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig (felt B – F)
- byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, lager, allmennyttig formål (kultur, undervisning, treningssenter) (felt A)
- offentlig trafikkområde: kjørevei, fortau, sykkelfelt, annet veiareal
- friområde: park
- spesialområde: parkbelte
- fellesområde: felles avkjørsel, felles gangareal, felles grøntanlegg

§ 3. Fellesbestemmelser
3.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse innenfor byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, lager og allmennyttig formål skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for omsøkt del av byggeområdet samt for fellesområder som naturlig grenser til den aktuelle delen av byggeområdet. Planen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise atkomster, bil- og sykkelparkeringsplasser på terreng, leke- og oppholdsarealer, interne gangveier, belysning, overvanns-håndtering, nytt terreng samt eksisterende og ny beplantning. Planen skal vise trinnfri gangforbindelse mellom gårdsrom og felles grøntanlegg. Planen skal redegjøre for materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer og møblering. Gjennomgående sti fra nord til sør gjennom fellesarealet og eventuelle støyskjermer skal inntegnes på planen. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.2 Skilt og reklame
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan samlet for det enkelte bygg. Skiltplan skal være i henhold til generelle retningslinjer i Skilt- og reklameplan for Oslo, vedtatt av bystyret 17.06.2009.

§ 4. Byggeområder – utnyttelse
4.1 Byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, lager, allmennyttig formål (felt A)
Maksimalt tillatt bruksareal settes til BRA = 43 500 m². Boligdelen skal utgjøre minimum 10 000 m² BRA. Forretninger kan utgjøre inntil 4 000 m² BRA.

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Arealer under terreng, inkludert parkering og boder, skal ikke medregnes i BRA.

Minste uteoppholdsareal (MUA) settes til 50 m² pr. boenhet. Minst 70 % av arealene skal være felles oppholdsarealer på bakkeplan. Resterende arealer kan etableres som private forhager, balkonger eller takterrasser. Felles grøntområde skal inngå i MUA.

4.2 Byggeområder for bolig (felt B og C)
Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 24 %. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass. Minste tomtestørrelse skal være 600 m².
Uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger. Felles grøntområde kan inngå i MUA.

4.3 Byggeområde for bolig (felt D, E og F)
Byggeområdet for bolig underlegges de samme bestemmelsene som tilliggende boligareal (S-4220).

§ 5. Plassering og høyder
Felt A: Bebyggelsen, inkludert balkonger, skal ligge innenfor viste byggegrenser, og innenfor maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. I gårdsrommene skal avstanden mellom fasadeliv for motstående bygninger være minimum 17 meter. Eventuelle balkonger må ligge utenfor denne gårdsromsonen. Balkonger kan stikke inntil 2,0 meter ut fra hovedfasadeliv og lengden på balkonger skal da samlet ikke utgjøre mer enn 1/3 av fasadens lengde. Alternativt kan balkonger stikke inntil 1,8 meter ut fra

hovedfasadeliv og lengden på balkonger skal da samlet ikke utgjør mer en 40 % av fasadens lengde. Gårdsrom mot Nydalsveien skal ligge på nivå med veien. Fra Nydalsveien, via gårdsplassene og gjennom åpninger i bebyggelsen, skal det være allment tilgjengelige gangforbindelser til sti i felles grøntanlegg, jamfør § 11-3. Det skal i de to gårdsrommene være åpninger i øst-vest retning, i bygningenes hele høyde og med en bredde på minst 8 meter. I tillegg skal det i hvert av gårdsrommene etableres minst én åpning i nord-syd retning som skal ha en fri høyde tilsvarende minst to etasjer og en bredde på minimum 5 meter. Forretnings- og bevertningsarealer skal ligge i 1. etasje og kan ha fasade mot Nydalsveien, felles avkjørsel nr. 1 og gårdsrom som vender ut mot Nydalsveien. Boliger skal ikke ha fasade direkte mot Nydalsveien.

Felt B og C: Gesimshøyde kan være inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

§ 6. Utforming

6.1 Arkitektur

Felt A: Bebyggelsen skal organiseres i forhold til et aksesystem som er orientert normalt på Nydalsveien. Fasadeforløp skal fremstå som kontinuerlig og skal styrke opplevelsen av en sammenhengende bebyggelse. Langs Nydalsveien skal fasadelivet ligge i byggegrensen. Fasaden til næringsbebyggelsen ut mot Nydalsveien skal ha et enhetlig, lyst og reflekterende uttrykk. Fasadene i første etasje mot Nydalsveien skal gis en utforming som styrker opplevelsen av det offentlige rom.

Fasade mot Nydalsveien skal ha et stramt uttrykk med en gjennomgående gesimslinje og hvor det ikke tillates utkragede bygningsdeler. På fasader mot gårdsrom som vender mot Nydalsveien kan det tillates utkragede bygningsdeler, men gesimslinjen tillates ikke brutt.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal heissjakter, ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen, slik at takoppbygg i størst mulig grad unngås. Ventilasjonshetter, rekkverk og lignende tillates likevel i nødvendig grad etablert over de fastsatte gesimshøydene.
Bebyggelsen i felt A skal ha skråtak hvor gesims skal følge den rette linjen mellom høy- og lavpunkter som er vist på plankartet. Det tillates etablert innfelte terrasser på takflatene. Avstand mellom fasadeliv og innfelt takterrasse, eller andre innfellinger eller oppbygg i takflaten, skal minimum være 2,0 meter. Boligbygg kan ha en dybde på inntil 14 meter inkludert balkonger. Minimum 50 % av boligene skal være belyst fra mer enn en side. Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst.

Felt B og C: Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal bygningene ha en størrelse og et volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse. Nye bygninger skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet.

6.2 Miljø

Innenfor Felt A skal nye bygninger ha grønne tak som ivaretar fordrøyning av takvann.

6.3 Leilighetsfordeling

Boligdelen i Felt A skal ha følgende leilighetsfordeling:

- Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 $m^2$ BRA
- Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 $m^2$ BRA
- Minimum 50 % leiligheter med over 80 $m^2$ BRA

§ 7. Avkjørsel og atkomst

Avkjørsler til offentlig vei tillates i henhold til pilmarkeringer på plankartet.
Atkomst til parkeringsanlegg innenfor felt A skal skje fra felles avkjørsel nr. 1 og 4.

§ 8. Offentlige trafikkområder

Innenfor hovedformålet "offentlige trafikkområder" tillates i forbindelse med senere detaljprosjektering justeringer av grense mellom kjørevei, sykkelfelt, gangareal og annet veiareal. Annet veiareal skal opparbeides som grøntarealer. Opparbeidelse skal skje samtidig med veiopparbeiding.

§ 9. Friområde: park

Friområdet skal opparbeides parkmessig og skal sees i sammenheng med tilgrensende friområder langs Akerselva med tanke på en helhetlig utforming. Turvei/sti langs Akerselva kan integreres i området.

§ 10. Spesialområde: parkbelte

Eksisterende trær/vegetasjon skal beholdes eller erstattes av nye trær. Eventuelle fremmede arter kan erstattes av arter som forekommer naturlig i nærområdet.
Stiforbindelser som vist på plankartet inkludert eksisterende trapp, skal opprettholdes.

§ 11. Fellesarealer

11.1 Felles avkjørsler

Felles avkjørsel nr. 1 skal være felles for gnr.57 bnr.1, 381 og 398 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles avkjørsel nr. 2 skal være felles for gnr. 57 bnr. 69, 349 og 368 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles avkjørsel nr. 3 skal være felles for gnr.57 bnr.1, 75, 312, 315, 381 og 393 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles avkjørsel nr. 4 skal være felles for gnr. 57 bnr.1, 40, 117, 119, 381 og 389 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse.

11.2 Felles gangarealer

Felles gangareal nr. 1 skal være felles for gnr.58 bnr.283, 284 og 308, gnr.57 bnr.398 samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles gangareal nr. 2 skal være felles for gnr.57 bnr. 381 og 398, samt fremtidige eventuelle utskilte parseller fra disse.
Felles gangareal nr. 1 og 2 skal i tillegg gi atkomst til stiforbindelse i felles grøntanlegg, jamfør § 11.3.

11.3 Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg skal være felles for gnr.57 bnr.381, 368, 73 og 74, samt framtidige eventuelle utskilte parseller fra disse. Felles grøntanlegg skal beplantes i henhold til godkjent utomhusplan, og skal tilrettelegges som oppholds- og lekeareal, felles for boligene innenfor planområdet. Eksisterende trær/vegetasjon i skrenten mot vest skal i hovedsak beholdes eller erstattes av nye trær. Fremmede arter kan erstattes av arter som forekommer naturlig i nærområdet. Lekearealer skal opparbeides med naturlige materialer.
Gjennom fellesarealet skal det som vist på plankartet opparbeides en gjennomgående sti fra nord til sør som skal knyttes til offentlig gangveinett.

§ 12. Parkering

Parkering for byggeområdene*:*
Bil- og sykkelparkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for "Den åpne byen" i Oslo kommune. For bilparkering skal normens laveste verdi legges til grunn. Minst 5 % av alle parkeringsplassene skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.

I tillegg til parkering for bebyggelsen innenfor planområdet tillates etablert:

- 20 parkeringsplasser som erstatning for eksisterende parkeringsplasser innenfor friområde (tidligere felles parkeringsareal for bebyggelse regulert til bevaring i Nydalsveien 15-21).
- 30 parkeringsplasser for Nydalsveien 21 som erstatning for eksisterende bakkeparkering (beliggende langs vestsiden av Nydalsveien samt langs østsiden/elvesiden av eksisterende bevaringsregulert bygning).

Med unntak av korttidsplasser for varelevering, av- og påstigning og lignende, skal all bilparkering for ny bebyggelse etableres under terreng når området er ferdig utbygd.

Offentlig parkering*:*
Langs Nydalsveien tillates opparbeidet offentlige parkeringsplasser som vist på plankartet. Offentlig parkering skal ikke medregnes i parkeringsdekning for byggeområdene.

§ 13. Støy

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs

støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støyskjermer skal inntegnes på utomhusplanen.

Alle boliger skal ha minst en stille side, det vil si at utendørs støynivå ved fasaden skal ligge under gjeldende grenseverdi.

§ 14. Overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Det skal tilstrebes å bruke åpne overvannsløsninger der dette er mulig.

§ 15. Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

Det tillates ikke gitt brukstillatelse for mer enn 50 % av samlet bruksareal før offentlige veier med fortau og tilliggende annet veiareal som inngår i planen er ferdig opparbeidet.
Fortau langs vestsiden av Nydalsveien skal ferdigstilles i takt med utbyggingen av langsliggende bebyggelse, før det gis midlertidig brukstillatelse.

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

MAD Oslo AS
Nydalsveien 28
0484 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 09.11.2020 |
|---|---|---|---|
| | 201504813 - 43<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Eli Sofie Andersen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | NYDALSVEIEN 26 A-D | Eiendom: | 57/431/0/0 |
| Tiltakshaver: | AVANTOR NYDALSVEIEN 12-26 AS | Søker: | MAD Oslo AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Ferdigattest - Nydalsveien 26 A-D

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg - Bygg A - Spikerverket, mottatt 20.11.2019.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201504813 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | A00-01 | 13.02.2015 | 1/44 |
| Utomhusplan | L 012 | 26.03.2015 | 1/45 |
| Plan kjeller | A 02 K1 AB | 29.10.2014 | 1/47 |
| Plan 1. etasje | A10-01 | 27.03.2015 | 1/48 |
| Plan 2. etasje | A10-02 | 27.03.2015 | 1/49 |
| Plan 3. etasje | A10-03 | 27.03.2015 | 1/50 |
| Plan 4. etasje | A10-04 | 27.03.2015 | 1/51 |
| Plan 5. etasje | A10-05 | 27.03.2015 | 1/52 |
| Snitt A-E | L 139 | 20.03.2015 | 1/54 |
| Snitt A | A20-01 | 27.03.2015 | 1/55 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Snitt B | A20-02 | 27.03.2015 | 1/56 |
| Fasader nord, øst og vest | A30-01 | 27.03.2015 | 1/57 |
| Takplan | A10-06 A | 17.12.2015 | 20/6 |
| Fasade sør uten spilefelt | A30-02 | 22.01.2016 | 24/11 |

## Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfall er innsendt og behandlet i saksnummer 201213924. Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport avfall gjelder for hele Spikerverkstomten:
201213924 (parkering under bygg E og Hage 2)
201414814 (kjelleranlegg)
201300922(bygg C og D m/parkering)
**201504813 (bygg A)**
201517101 (Næringsbygg B)
201514866 (Næringsbygg E)

Behandlingen av sluttrapporten for forurenset grunn gjelder for vårt saksnummer 201115406 - Riving av industribygg, 201213924 – parkering under bygg E og hage 2, 201414814 - Kjelleranlegg, 201300922 – Bygg C og D med parkering og **201504813** – Bygg A.

## Rekkefølgekrav

Ansvarlig søker opplyser om at øvrige rekkefølgekrav i reguleringsplanen er avklart ifm den midlertidige brukstillatelsen i tiltaket.

## Klagefristen er tre uker

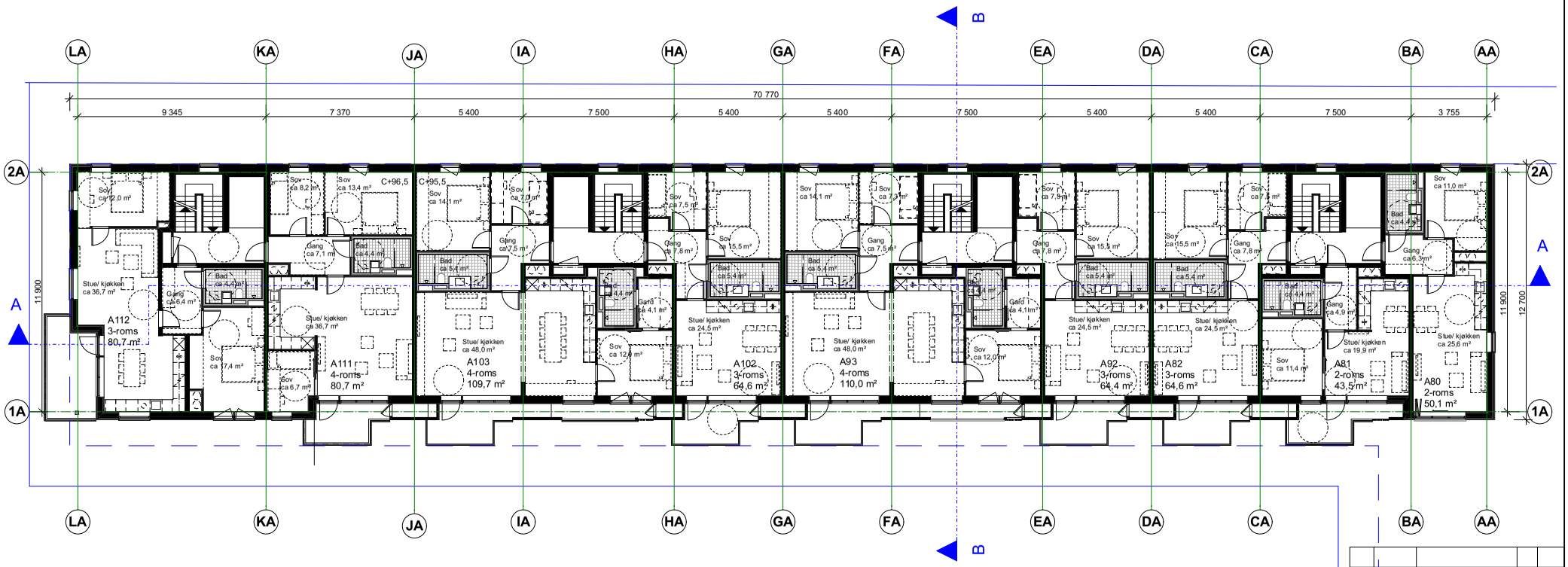
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Eli Sofie Andersen - saksbehandler***
***Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll***

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Kopi til:
AVANTOR NYDALSVEIEN 12-26 AS, Postboks 4538 Nydalen, 0404 OSLO




| Index | Dato | Beskrivelse | Sign | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| A | 26.03.15 | Div. endringer | KH | KL |
| | 05.09.13 | Tegning opprettet | GR | KH |

**Tiltak:**
Spikerverket Nydalen
Bygg A
Nydalsveien 16 - 26
0467 Oslo
Gnr./bnr: 57/381

**Lokalisering:**

**Tiltakshaver:**
Nydalsveien 16 - 26 AS Tlf: 45 48 54 00
c/o Avantor AS
Pb 4538 Nydalen
0404 Oslo

**Ansvarlig søker ARK:**
**MAD AS**
Østre Elvebakke 7 Tlf: 22 20 40 30
0182 Oslo

**Prosjekterende ARK:**
**April Arkitekter AS**
Sagveien 23 C Tlf: 40 00 00 43
0459 Oslo

| Fase: | Sign.: | Kontroll: |
|---|---|---|
| Rammesøknad | KH | KL |

| Rev: | Dato: |
|---|---|
| A | 27.03.2015 |

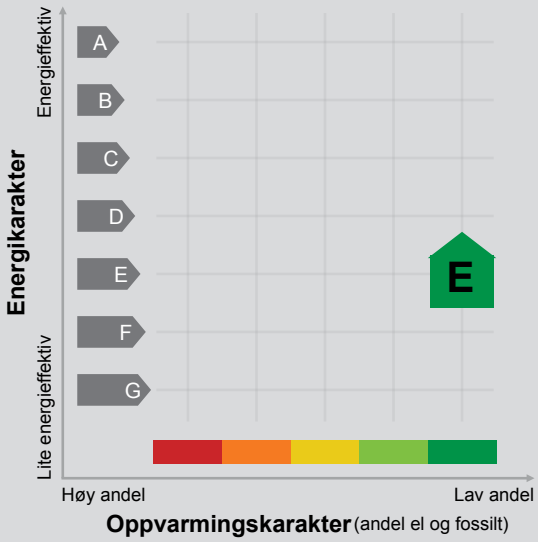
**Tegning:**
Plan 3. Etasje A

**Målestokk A3:**
1:200

**Tegningsnr.:**
A10-03

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Nydalsveien 26B |
| Postnummer | 0484 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 57 |
| Bruksnummer | 431 |
| Seksjonsnummer | 92 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300523211 |
| Bruksenhetsnummer | H0301 |
| Merkenummer | f24167ca-5584-46e1-9135-92ee1242cf52 |
| Dato | 16.04.2024 |




**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**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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** | 2017 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 65 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 5 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert 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.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Nydalsveien 26B
Postnummer: 0484
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 16.04.2024 7:35:39
Energimerkenummer: f24167ca-5584-46e1-9135-92ee1242cf52

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 57
Bruksnummer: 431
Seksjonsnummer: 92
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300523211

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

**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.




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**:
Nydalsveien 26B
Gnr. 57 Bnr. 431 Snr. 92 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
169-24-0038


**Meglerforetak:** Soria Moria Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Eirik Jarlseth

**Telefon / Mobil:** 22 09 18 30 / 48 09 27 01

**E-post:** eirik.jarlseth@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

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

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

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

----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

# Notater

# Notater

# Notater

# Notater