



GUNNAR SCHJELDERUPS
VEI 13 E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Kontroll elektrisk anlegg

Fra forretningsfører

Fra kommunen

Attester og tegning

Fra Kartverket

Energiattest

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



MEGLERS
VERDIVURDERING



Meglerns verddivurdering **GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13 E**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 21.08.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettlig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Henrik Sjuve.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Gunnar Schjelderups vei 13 E, 0485 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2007

GNR 77 BNR 376 FNR 0 SNR 62 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Nydalen øst

Verdivurdert til

4 990 000

11 898 **5 001 898** **113 680**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	44 m ²	4 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	Fellesutgifter	2 415
Byggeår						2007	Formue	10 836
							Soverom	1
							Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gunnar Schjelderups vei 11 J 46 m ² 2006 1. etg 1 sov	28.01.2025	5 000 000	5 400 000	0	5 400 000	117 391
2 Gunnar Schjelderups vei 13 E 45 m ² 2007 9. etg 1 sov	31.07.2025	5 250 000	5 500 000	0	5 500 000	122 222
3 Gunnar Schjelderups vei 11 C 46 m ² 2006 4. etg 1 sov	13.01.2025	5 200 000	5 280 000	0	5 280 000	114 783

Lekker 2-r selveier med balkong. Garasjeplass. Supersentral beliggenhet i Nydalen! V.vann og internett inkludert. Heis.

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 ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



- Salg
- Meglers verdivurdering
- Prisindeks
- Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
26.06.2018	05.07.2018	17.09.2018	3 490 000	3 490 000	533	3 490 533
22.01.2008		22.01.2008	-	1 575 000	-	1 575 000



Leiligheter til salgs i Nydalen øst grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

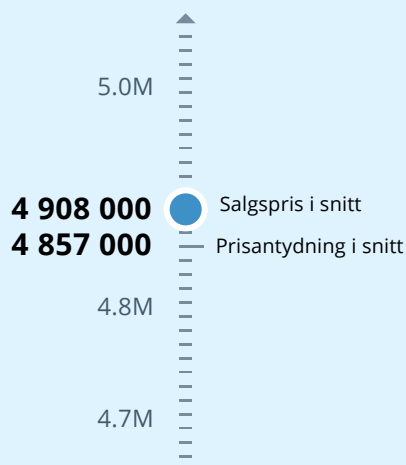


Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Leiligheter solgt i Nydalen øst grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

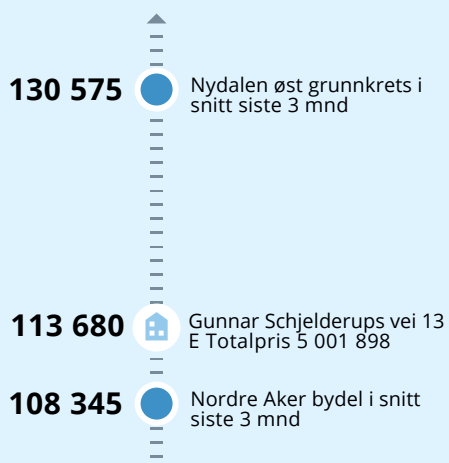


Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Gunnar Schjelderups vei 13E, 0485 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 77, bnr. 376, snr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 02.03.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 22371-1142

Referansenummer: NX8706

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningsakkyndige.



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2007. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2021:

- Nytt gulv i hele leiligheten og
- Nytt kjøkken.

2022:

- Byttet noe av sanitær utstyret. Alt arbeidet ble utført av Ringeside Rørleggerbedrift.

Skader som har vært i leiligheten:

- Klemskade på avløpsrøret til oppvaskmaskin førte til vannlekkasje og skade på benkeskap, sokkel, parkett og underlag. Parkett hadde synlig muggvekst under eiksjukket. Gulv i hele leiligheten og kjøkken ble byttet ut i denne sammenheng sommeren 2021. Når skaden/lekkasjen oppstod er ukjent.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nordvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 5 m², det er lagt trefliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 115 cm.

Boligblokk oppført i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong. Utvendig forblendet med teglstein og felter med kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfaltakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget). Bygget har personheis.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøp/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

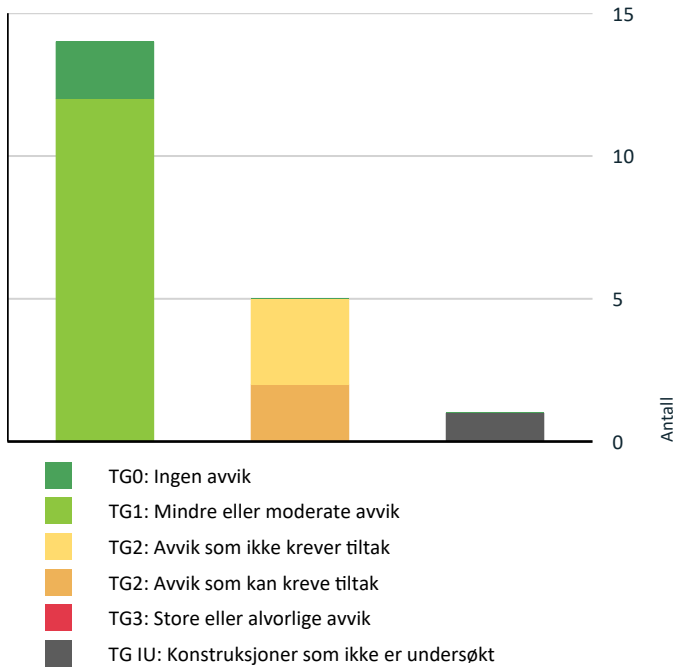
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

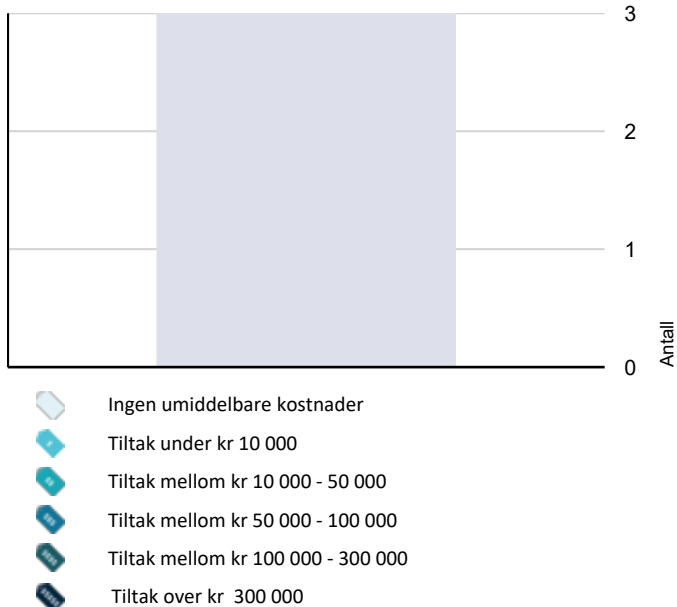
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

2007

Kommentar

Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 5 m², det er lagt trefliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 115 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 115 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk oppført i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av prefabrickerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong. Utvendig forblendet med teglstein og felter med kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget). Bygget har personheis.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TO 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TO 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Glatte innerdører og skyvedører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Misfaring i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integriert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

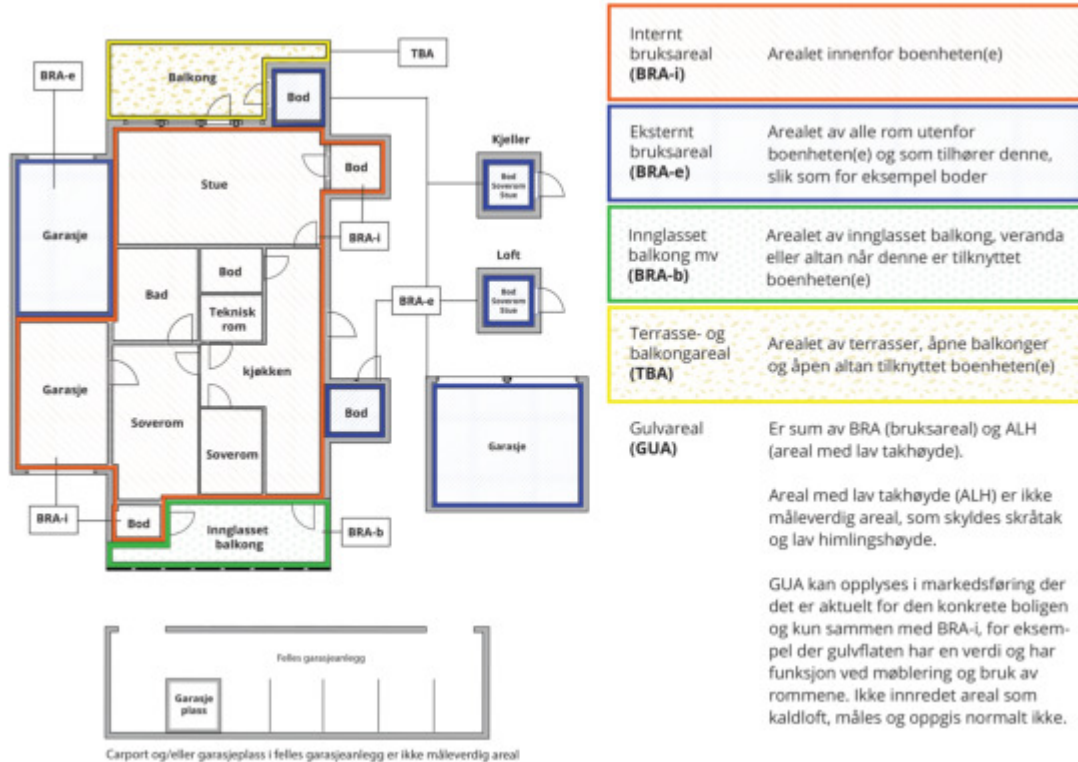
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	44			44	5
Kjeller		4		4	
SUM	44	4			5
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, bad, bod, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Arealet i kjellerboden er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	42	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Lars Grytten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	376		62	2466 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Gunnar Schjelderups vei 13E, 0485 OSLO

Hjemmelshaver

Hege Emelie Helgesen og Lars Sunde Grytten

Boligselskap

SAMEIET NYDALSTOPPEN

Eierandel

44 / 4569

Forretningsfører

OBOS
EIENDOMSFORVALTNING AS

Organisasjonsnr

992317140

Felles formue

Kr. 10 836 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 12 884 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NX8706>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Soria Moria (WM)	
Oppdragsnr.	
154250044	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege Emelie Helgesen	Lars Sunde Grytten
Gateadresse	
Gunnar Schjelderups vei 13 E	
Poststed	Postnr
Oslo	0485
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskiftning av baderomsmøbel og speil

Arbeid utført av

Ringside Rørleggerbedrift AS

Filer

[Dextro Dokumentasjon.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Klemskade på avløpsrøret til oppvaskmaskin førte til vannlekkasje og skade på benkskap, sokkel, parkett og underlag. Parkett hadde synlig muggvekst under eiksjiktet. Gulv i hele leiligheten og kjøkken ble byttet.

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

EL-kontroll gjennomført 31.07.2025

Filer

[Juli2025_Grytten_Gunnar Schjelderups vei 13E_ElkontrollAvhending.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Skaderapport fra vannlekkasje da avløpsslangen til oppvaskmaskinen hadde klemskade. Gulv og kjøkken ble byttet ut

Filer

[Vannskadebesiktigelsesrapport, v5-Water inspection-210081304docx.pdf](#)

[Dokumentasjon Comfort Storo.PDF](#)

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

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Helgesen	e54e986affc25ad8c1d22 01a40b713dbe1800f91	21.08.2025 10:43:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Sunde Grytten	dd5c122152142c1002f1eac f9a191b7b4a70ba5c	03.08.2025 15:10:43 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



**KONTROLL
ELEKTRISK ANLEGG**



NEK 405-2-3 Tilstandsvurdering av bolig

Gunnar Schjelderups vei 13E, H0507

Grytten, Lars Sunde

Oppdragsinformasjon

Dato	31.07.2025		
Elkontrollør	Renate Høistad Hansen	rhh@elsjekk-as.no	96233347
Kunde	Grytten, Lars Sunde		
Kontrollsted	Gunnar Schjelderups vei 13E, H0507 Gunnar Schjelderups vei 13E, 0485 Oslo		



ELSJEKK AS

Nils Hansens vei 7
0667 OSLO
Postboks 49 Bryn
0611 OSLO

Telefon: 22 74 64 54
Epost: post@elsjekk-as.no
www.elsjekk-as.no

Sertifikat - Elkontroll bolig og næring



Sertifikat: Elkontroll bolig og næring
 Utstedt til: Renate Høistad Hansen
 Sertifikatnr: DNV-NN-20232

Utsteder: DNV
 Utstedt dato: 24.02.2021
 Gyldig til: 24.02.2026

Sertifikat - Elkontroll Avhending Bolig



Sertifikat: Elkontroll Avhending Bolig
 Utstedt til: Renate Høistad Hansen
 Sertifikatnr: DNV-NA-20013

Utsteder: DNV-GL
 Utstedt dato: 16.01.2024
 Gyldig til: 16.01.2029

Sertifikat - Elektrotermografi



Sertifikat: Elektrotermografi
 Utstedt til: Renate Høistad Hansen
 Sertifikatnr: DNV-NT-20114

Utsteder: DNV-GL
 Utstedt dato: 17.01.2024
 Gyldig til: 17.01.2029

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Termografikamera	Flir	T560 Oppløsning 640x480 Følsomhet <40mK OPT.24°	89001345	20.08.2024
Installasjonstester	Metrel	MI3155 EurotestXD	21251449	20.08.2024

Innledning

ELSJEKK AS har i henhold til oppdrag, utført en tilstandsvurdering av det elektriske anlegget for Grytten, Lars Sunde. Kontrollen har som formål å tilfredsstillere kravet i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) punkt § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring. Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for analysen. Avvik er forankret i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og Forskrift om elektrisk utstyr.

Rapportens gyldighet er inntil ett (1) år fra utstedelsesdato, forutsatt at det elektriske anlegget ikke endres eller utvides. Tilbakestilling av avvik til forskriftsmessig stand vil være eiers ansvar. Avvik som utbedres og dokumenteres skal utføres av godkjent autorisert elektroinstallatør, som er registrert i elvirksomhetsregisteret til DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap).

Forutsetninger

Tilstandsrapporten har til hensikt å informere selger og kjøper om tilstanden til det elektriske anlegget i boligen, samt dokumentere avvik fra gjeldende forskrift. Det understrekes at rapporten ikke er et garantibevis for at boligen er 100% avdekket for avvik, da det ikke er foretatt åpning av konstruksjon, men stikkprøver. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra eier som har betydning for rapporten, er ikke kontrollselskapets ansvar. Eier eller formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk.

Boligen er kontrollert slik den fremsto på besiktelsesdatoen. Det forutsettes at evt. endringer og vedlikehold på det elektriske anlegget er utført av registrert installatør, dersom ikke annet er opplyst av eier og fremstilt i rapporten. Utvendig er boligen kontrollert fra bakkeplan. Denne tilstandsanalysen erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et salg.

Oppgitte priser for utbedring av avvik er basert på sjablongmessige priser og er ikke å anse som en fastpris eller estimat på å lukke avviket.

Om kontrollselskapet

ELSJEKK AS er sertifisert etter NEK405-4, Kontroll av elektriske installasjoner og elektrisk utstyr. En slik sertifisering setter krav til system og dokumenterer at en innehar de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag.

Referansenivå

Kontrolløren legger til grunn kravet som gjaldt når installasjonen ble bygget. Er det gjort endringer eller utvidelser på deler av anlegget, benyttes den standarden som endringen er bygget etter. Er ikke installasjonen dokumentert med samsvarserklæring som er et krav etter 1999, vil installasjonen bli vurdert etter opplysninger oppgitt av eier eller opplysninger fra komponenter installert i installasjonen. Referansenivå fremgår i tilstandsanalysen.

Analysenivå

NS3424 beskriver tre forskjellige analysenivå. Analysenivå 1 og 2 benyttes for kontrollen. Analysenivå 2 benyttes på et representativt utvalg av deler i den elektriske installasjonen. Dette omfatter demontering av kapslinger i fordelinger, kontroll av downlight, åpning av skjulte installasjoner (stikkontakter, lysbrytere, termostater etc.), kartlegging av skjult varme etc. Det kan også bli utført elektrotekniske målinger, for å kartlegge tilstanden. Målinger kan være: spenning, strøm, kontinuitet, isolasjonsmotstand, kortslutningsmålinger, test av jordfeilbrytere, termografering av sikringsskap, verifikasjon av jordingsanlegg og skjult varme, etc.

Definisjon av analysenivå 1.

Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.

Definisjon av analysenivå 2.

Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som

tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Kontrollmetodikk

Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for gjennomføring og rapportering av kontrollen. Det er utført i hovedsak visuelle observasjoner og vi har ikke flyttet på møbler, badekar, vaskemaskiner etc. med mindre det er spesifisert i rapporten. Elektriske komponenter som er skjult er ikke kontrollert utover at det er åpnet et representativt utvalg av utstyr. Det er foretatt funksjonsprøving og elektriske målinger som dokumentert i rapporten. Det er tatt stikkprøver på installasjon til downlight. Skjult varme som ikke er dokumentert fra eier er termografert for visuelt se anleggets dekningsområde og funksjonstestet.

Definisjon av grad av alvorlighet for tilstandsgrader benyttet for avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Definisjon av tilstandsgrader benyttet for tilstandsanalysen

Tilstandsgrad 0 (TG0) – Ingen avvik

Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.
Kan også benyttes dersom det elektriske utstyret er under 5år.

Tilstandsgrad 1 (TG1) – Mindre eller moderate avvik/informasjon

Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.
Kan også benyttes dersom det elektriske utstyret er over 5år, men under 50% av forventet levealder.

Tilstandsgrad 2 (TG2) – Vesentlige avvik

Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået.
Benyttes også dersom over 50% av forventet levealder på det elektriske utstyret er passert.

Tilstandsgrad 3 (TG3) – Store eller alvorlige avvik

Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse.

Uavhengighet til oppdraget

For å dokumentere uavhengighet til oppdragsgiver og oppdraget, har NEK405 standarden definert fire forskjellige nivåer av uavhengighet. Dette oppdraget har blitt utført som:

Nivå A

Uavhengig foretak, som ikke samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør registrert i DSBs Elvirksomhetsregister, for utbedring og lukking av avvik.

Dine plikter til å holde anlegget vedlike er angitt i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9. Ansvar.

Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift, skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kapittel V.

Konklusjon

Det elektriske anlegget i leiligheten var et nyere elektrisk anlegg og bar ingen unormale preg av slitasje.

Det var god tilknytninger til jord i leiligheten og anlegget fremsto som godt vedlikeholdt.

Det anbefales at kjøper gjør en vurdering på oppgradering av kursene sikringsskapet til jordfeilautomater, slik at sikkerhetsnivået i anlegget økes ytterligere.

Det er viktig at de avvik som fremkommer i rapporten følges opp av anleggets eier eller eventuelt kjøper.

Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig iht. NEK405-2-3

1. Spørsmål besvart av selger av anlegget	
1.1 Når ble det elektriske anlegget installert?	
<i>Installasjonsår: Bygget og anlegget er originalt fra 2007.</i>	
1.2 Hvilken forskrift og standard er benyttet?	
<i>Referansenivå: FEL 1998, med tilhørende norm</i>	
1.3 Er det elektriske anlegget utvidet?	Nei
<i>Beskrivelse inkl referansenivå: Anlegget er ikke utvidet under nåværende eiers eieperiode. Ukjent om tidligere eier har utvidet tidligere.</i>	
1.4 Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	Nei
1.5 Problemer med elektriske anlegget?	Nei
1.6 Er det misfarging eller skader på komponenter?	Nei
1.7 Feil henvisning eller merking i sikringskap?	Nei
1.8 Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
1.9 Finnes det dokumentasjon av anlegget?	Nei
2. Dokumentasjon	
2.1 Vurdering av dokumentasjon	TG 2
<i>Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon fra da bygget var nytt.</i>	
3. Jordingsanlegg	
3.1 Vurdering av jordingsanlegg	TG 1
<i>Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder (>5 år).</i>	
4. Inntak	
4.1 Vurdering av inntak	TG 1

4. Inntak	
<i>Tilstandsvurdering:</i> Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder (>5 år).	
4.2 Teknisk informasjon <i>Informasjon:</i> Nettsystem: TN-nett Spenningsnivå: 400V Sikringsstørrelse: 40A Antall faser: 1-fas	
5. Fordelinger	
5.1 Vurdering av fordelinger	TG 1
<i>Tilstandsvurdering:</i> Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder (>5 år).	
5.2 Har anlegget overspenningsvern?	Nei
5.3 Har anlegget automatsikringer?	Ja
5.4 Har anlegget jordfeilbryter?	Ja
<i>Kommentar:</i> Jordfeilbrytere montert for kurser til bad. Det anbefales at det oppgraderes med jordfeilautomater på alle kurser.	
5.5 Har anlegget skrusikringer?	Nei
5.6 Fysisk plass til utvidelse?	Ja
<i>Angi størrelse i %:</i> ca. 50%	
5.7 Tilgjengelig effekt til utvidelse?	Ja
6. Installasjon - Materiell, utstyr, kabler og ledninger.	
6.1 Vurdering av installasjon	TG 1
<i>Tilstandsvurdering:</i> Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder (>5 år).	
7. Belysning	
7.1 Vurdering av installasjon for belysning	TG 1

7. Belysning

*Tilstandsvurdering:**Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder (>5 år).*

8. Elektrisk varme

8.1 Vurdering av elektrisk oppvarming

TG 1

*Tilstandsvurdering:**Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder (>5 år).*

14. Ecom (tele-data-antenne)

14.1 Innkommende signal for TV og Internett?

Fiber kabel

14.2 Distribusjon av nett i bolig

WiFi

17. Brannvarsling og slukkeutstyr

17.1 Oppbygging av brannvarslingssystem


Felles brannvarsling med andre

*Beskrivelse av løsning:**Det var en sentralisert røykvarsler i boligen tilknyttet anlegget i fellesarealene.**Det var i tillegg montert en separat røykvarsler i stuen.*

17.2 Brannslukkeutstyr i boligen

Skum- eller vannapparat 6 liter type 21A




Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	L1-L2 (V)	L1-N/PE (V)	L1 (A)	N (A)	Ik3 max (A)	Utl. t (ms)	Utl. I (mA)	R iso (Mohm)	Kont. (Ohm)	Anm.
3822.005 - Leilighet : Garderobeskap	Sikringsskap		238	239	14,6	14,6	1 610,0	20,7	24,0	13,58	0,15	

Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	Anm.
3822.003 - Leilighet : Bad			OK	
3822.006 - Leilighet : Garderobeskap	Sikringsskap			

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Gunnar Schjelderups vei 13E, H0507				Avvik		
Plassering	Kontrollpunkt	Id	 1	 2	 3	Sum
Leilighet : Garderobeskap	Sikringsskap		1	1	0	2

3822.003 Leilighet : Bad

TG

1

Beskrivelse

Til info:

Varmekabel forlagt i baderomsgulv testet ok. Nominell motstandsverdi ble målt til 87,3 ohm. Det vil si at varmekabelen har en effekt på ca. 600 Watt. Strømtrekk ble målt til 2,6 Amperé.

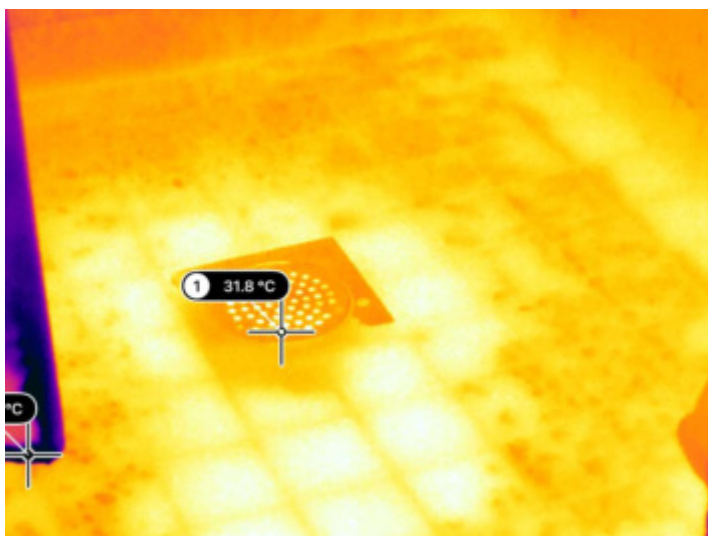
Isolasjonsmotstanden til jord ble målt til >999 Mohm. Det vil si at varmekabelen er «tett».

Det gjøres oppmerksom på at varmekabelens forlegning ikke kunne verifiseres da gulvet allerede var oppvarmet før kontrollen.

Termografering

Status	OK
Målepunkt 1	31,8 °C
Målepunkt 2	22,2 °C
Diff.temp. 2 - 1	9,6 °C

Dato: 31.07.2025 08:15



Avvik utbedret

Dato/sign

3822.007 Leilighet : Bad

TG
2

Beskrivelse

Kabel er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 28.

Det var benyttet ledning med enkel isolasjon(PN) til downlights som var forlagt løst over himling. Ved bruk av PN over himling skal denne forlegges i rør.

Det er i tillegg anbefalt å benytte downlightskabel(PLS 90, FKX 90 etc.) til denne typen belysning da denne har en ytterkappe som tåler 90°C.



Avvik utbedret

Dato/sign

3822.001 Leilighet : Garderobeskap

TG
1

Sikringskap

Beskrivelse

Til info:

Boligens sikringskap var plassert i et skap i gangen og besto av lastbryter 2x63 Amperé, samt 7 stk. automatsikringer der 2 hadde integrert jordfeilbryter.

Anleggets OV (hovedsikring) 2x40 Amperé og måler var plassert i egen fordeling i fellesareal.

Jordfeilautomater er en kombinasjon av automatsikringer og jordfeilbrytere, og beskytter kabler, utstyr og personer mot jordfeil, kortslutning og overbelastning. Jordfeilautomatene testet ok ved betjening av testknapp og ved bruk av installasjonstester.



Avvik utbedret

Dato/sign

3822.006 Leilighet : Garderobeskap

TG
2

Sikringsapparat

Beskrivelse

Utstyr har tegn til varmgang. Jf. FEL § 22.

Det ble observert temperaturforskjell på tilkoblede ledere på lastbryterens overside.

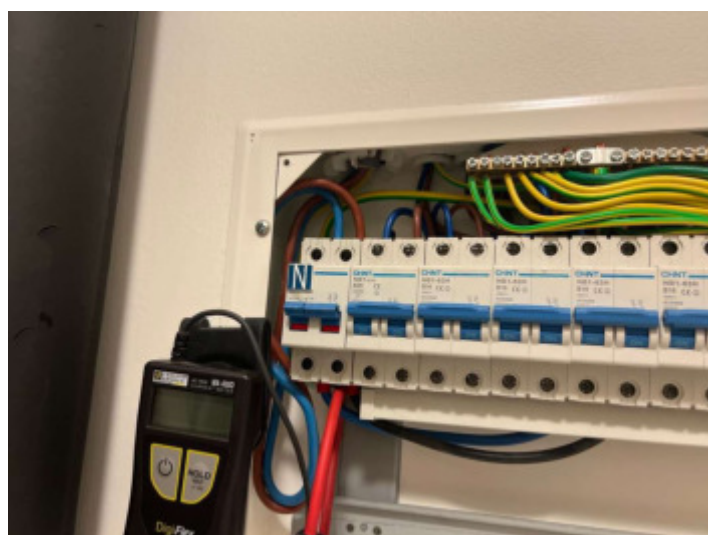
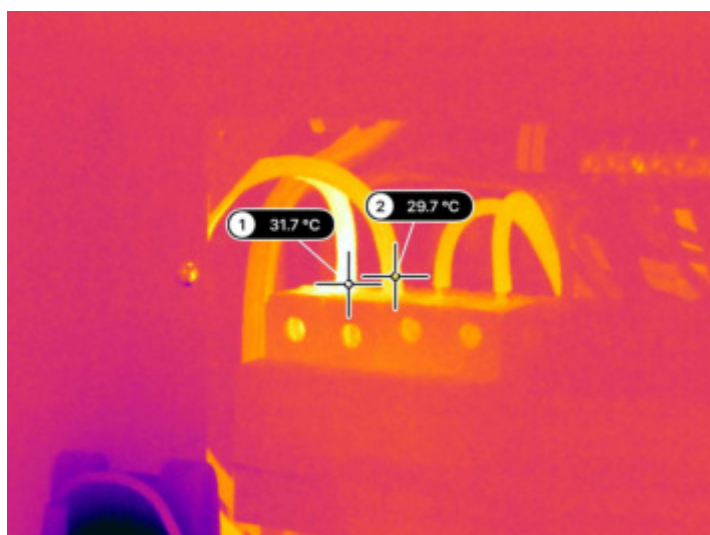
Temperaturforskjellen som ble registrert var på 2°C selv om strømtrekket var likt i begge ledere. Det ble i tillegg registrert at skruen i tilkoblingsklemmen på den varmeste lederen var ikke tilstrekkelig tilskrudd, og dette var sannsynligvis årsaken til temperaturforskjellen.

Det anbefales at lederen kontrolleres for skade og termineres på nytt.

Termografering

Utstyr	Lastbryter
Modell/type	Chint
Kurs/ID	A1
Last L1	14,3 A
Last N	14,3 A
Omgivelsestemperatur	24,6 °C
Målepunkt 1	31,7 °C
Målepunkt 2	29,7 °C
Diff.temp. 2 - 1	2,1 °C

Dato: 31.07.2025 08:29



Avvik utbedret

Dato/sign

3822.002 Leilighet : Generelt

TG
2

Beskrivelse

Dokumentasjon av installasjon/utstyr mangler. Jf. FEL § 12.

Dersom det er utført endringer på det elektriske anlegget etter år 1998, skal det normalt foreligge samsvarserklæring og annen relevant dokumentasjon på utført arbeid. Det forelå ingen slik dokumentasjon under kontrollen.

FEL §12:

«Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i kapittel V. Som underlag for en slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftens krav».

Avvik utbedret

Avvik utbedret	Dato/sign

3822.008 Leilighet : Soverom

TG
2

Beskrivelse

Ledning er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 22.

Det ble observert en leder med tilkoblet stikkontakt på soverommet som hadde knukket kordel. Ved skade på kordelene i ledningen kan det over tid oppstå dårlig kontakt som igjen kan føre til varmgang og brann.

Ledningen bør termineres på nytt.



Avvik utbedret

Avvik utbedret	Dato/sign

FRA
FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005555/154-25-0044 gunnar schjelderups vei 13 e . Vår ref.: 7308-1-062
29.07.2025

Dato:

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Nydalstoppen
Organisasjonsnr: 992317140
Seksjonseier: Helgesen, Hege Emelie
Medeier: Grytten, Lars Sunde
Leilighetsnummer: 062
Adresse: Gunnar Schjelderups Vei 13 E, 0485 OSLO
Seksjonsnummer: 62
Gnr. 77
Bnr. 376

Opplysninger om boligselskapet:

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

Bruksrett til garasje plass i sameiets fellesareal kan kun erverves av seksjonseierne. Bruksrettene er på fellesarealene og er ikke tinglyst. Ved salg av seksjoner med garasje plass vil det påløpe administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser. Vi forutsetter at garasjeplassen følger ved salg.

Særlige bestemmelser i vedtektenes § 1 vedrørende hvem som kan bebo leilighetene. Vedtektene §1. fungerer slik...31/5-17 mail fra styreleder (er også lagret i korr): Hvem som helst kan kjøpe, men det er kun studenter som kan bo i leilighetene. Det vil si at en i husstanden må være student eller kun leies ut til studenter. Vi innhenter ikke dokumentasjon per idag og har heller ikke praktisert det tidligere, vi har gjensidig tillitsforhold og agerer kun når vi mottar klager fra andre seksjonseiere. Festeavgift: Sameiet er tilknyttet et envac søppelhåndteringsystem som ligger på en tomt som festes av Avantor. Dyrehold tillatt, se husordensreglene. Styret ønsker kontaktinfo til kjøperne (mobil/e-post adresse). Hjemmeside: <https://vibbo.no/nydalstoppen>
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208255665
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 235 455,00
Innfrielsesdato:	30.01.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 415,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	184,00	
Felleskostnader	2 231,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	352,-
Fradragsberettigede kostnader:	470,-
Annen formue:	10 836,-
Gjeld:	12 884,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208255665
Restsaldo:	11 897,58
Kapitalkostnader:	127,26

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 897,58,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Fabian Balder Borch, e-post: nydalstoppen@gmail.com

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. 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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7308

SAMEIET NYDALSTOPPEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYDALSTOPPEN

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

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 17:00, Nydalstoppen sameie - Møterom i garasjen Gunnar Schjelderups V 13..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NYDALSTOPPEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kine Skjetne Arnestad v/ OBOS Eiendomsforvaltning foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7308 SAMEIET NYDALSTOPPEN Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 600.

Honoraret er justert i henhold til KPI.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 600

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fabian Balder Borch

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Anders Sørnes
 - Peder Mykleby Løken
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Selv om det ikke er meldt inn saker til behandling fra sameierne i år, ønsker vi likevel å gjennomføre årsmøtet fysisk. Det gir en god anledning til å oppsummere året som har gått.

Styremøter: Det har vært gjennomført åtte styremøter i perioden, hvor viktige saker har blitt diskutert og vedtatt for å sikre god drift av sameiet.

Dugnad: Det ble arrangert dugnad i mai med svært godt oppmøte. Mange sameiere bidro både under dugnaden og med ekstra arbeid i løpet av året, noe styret setter stor pris på.

HMS-arbeid: Styret har videreført og styrket HMS-arbeidet. HMS-rutiner og internkontrollsystemer som tidligere manglet, er nå godt innarbeidet i driften. Dette bidrar til et tryggere og mer velfungerende sameie.

Oppgradering av belysning: Et større prosjekt er gjennomført med utskifting av eldre lysrør til moderne LED-belysning i fellesområder. Dette gir både bedre lysforhold og reduserer strømforbruket betydelig.

Oppussing av oppganger: Oppgangene har fått et løft gjennom malerarbeid. Sprekkdannelser og slitasje er utbedret, og lysere farger er valgt for å gjøre innemiljøet triveligere og mer innbydende.

Utemiljø: Styret har lagt vekt på å skape et hyggelig utemiljø. Det er blant annet plantet blomster og grønt for å bidra til trivsel og et pent førsteinntrykk.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 359 672	3 154 092	4 960 000	3 361 000
Andre inntekter	3	536 308	97 817	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 895 980	3 251 909	4 960 000	3 361 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 165	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-157 200	-150 000	-150 000	-157 000
Avskrivninger	13	-16 319	-16 319	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 102	-14 322	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-142 440	-135 459	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-57 461	-36 717	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 015 650	-1 357 754	-387 000	-393 000
Forsikringer		-163 444	-145 149	-159 000	-191 000
Festeavgift		-6 952	-6 635	-6 000	-6 000
Kommunale avgifter	9	-577 833	-474 802	-554 000	-635 000
Energi/fyring		-576 548	-543 066	-650 000	-650 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-223 507	-216 948	-227 000	-236 000
Andre driftskostnader	10	-514 245	-418 450	-440 900	-457 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 483 867	-3 536 771	-2 759 550	-2 918 000
DRIFTSRESULTAT		-1 587 887	-284 862	2 200 450	443 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 557	22 937	0	0
Finanskostnader	12	-48 761	-100	0	-94 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 204	22 837	0	-94 000
ÅRSRESULTAT		-1 600 091	-262 026	2 200 450	349 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 417 083	-262 026		
Udekket tap		-183 008	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	32 639	48 959
SUM ANLEGGSMIDLER		32 639	48 959
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 778	29 259
Forskuddsbetalte kostnader		7 807	18 079
Driftskonto OBOS-banken		616 480	931 699
Sparekonto OBOS-banken		777 525	647 638
SUM OMLØPSMIDLER		1 412 589	1 626 675
SUM EIENDELER		1 445 229	1 675 633
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 417 083
Udekket tap	14	-183 008	0
SUM EGENKAPITAL		-183 008	1 417 083
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 268 385	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 268 385	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 428	28 136
Leverandørgjeld		284 898	230 414
Påløpte renter		526	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 852	258 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 445 229	1 675 633
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025
Styret i Sameiet Nydalstoppen

Fabian Balder
Borch

Jon Anders Sørnes

Peder Mykleby Løken

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 779 944
Parkering	358 928
TV/Internett	220 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 359 672

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra innkreving	500 000
Lading av kjøretøy	32 808
Nøkler	3 500
SUM ANDRE INNETEKTER	536 308

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 165

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 2023/2024, og er på kr 157 200.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 102.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-48 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 461
SUM KONSULENTHONORAR	-57 461

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 334 883
Drift/vedlikehold VVS	-35 039
Drift/vedlikehold elektro	-117 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 927
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 786
Drift/vedlikehold brannsikring	-171 930
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 055
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 458
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-144 663
Egenandel	
forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 015 650

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-413 001
Renovasjonsavgift	-164 832
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-577 833

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 455
Annet	
driftsmateriale	-8 351
Vaktmestertjenester	-180 201
Vakthold	-107 137
Renhold ved firmaer	-172 976
Snørydding	-31 461
Andre fremmede tjenester	-2 344
Trykksaker	-888
Andre kontorkostnader	-1 276
Kontingenter	-3 100

Bank- og kortgebyr	-3 617
Øreavrunding	-4
Velferdskostnader	-435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-514 245

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter bank	34 706
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 851
SUM FINANSINTEKTER	36 557

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-48 761
SUM FINANSKOSTNADER	-48 761

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykelstativ		
Tilgang 2022	74 672	
Avskrevet tidligere	-25 713	
Avskrevet i år	-16 319	
		32 639
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		32 639

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-16 319
--------------------------------	----------------

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2024

-1 300 000

Nedbetalt i år

31 615

-1 268 385**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 268 385**

7308 - Sameiet Nydalstoppen

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	GA7308	BO7308	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	358 928	3 000 744	3 359 672
ANDRE INNEKTER	31 963	504 345	536 308
SUM DRIFTSINNEKTER	390 891	3 505 089	3 895 980
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-5 541	-16 624	-22 165
STYREHONORAR	-39 300	-117 900	-157 200
AVSKRIVNINGER	0	-16 319	-16 319
REVISJONSHONORAR	-3 031	-7 072	-10 102
FORR.FØRERHONORAR	-9 971	-132 469	-142 440
KONSULENTHONORAR	-662	-56 800	-57 461
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 891	-2 947 759	-3 015 650
FORSIKRINGER	-32 689	-130 755	-163 444
FESTEAVGIFT	0	-6 952	-6 952
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-577 833	-577 833
ENERGI / FYRING	-109 544	-467 004	-576 548
KABEL- / TV-ANLEGG	-4 113	-219 394	-223 507
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-97 523	-416 722	-514 245
SUM DRIFTSKOSTNADER	-370 264	-5 113 602	-5 483 867
DRIFTSRESULTAT:	20 627	-1 608 514	-1 587 887
FINANSINNEKT/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	4 859	31 698	36 557
FINANSKOSTNADER	0	-48 761	-48 761
RES. FINANSINNT/KOSTN.	4 859	-17 063	-12 204
RESULTAT	25 486	-1 625 577	-1 600 091

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALSTOPPEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALSTOPPEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 7308 Selskapsnavn: SAMEIET NYDALSTOPPEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**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 FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET NYDALSTOPPEN

Møtedato: 02.06.2025

Møtetidspunkt: 17.00

Møtested: Møterom i garasjen Gunnar Schjelderups vei 13, Oslo

Til stede: 7 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 7 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Fabian Balder Borch.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

Vedtak: Valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

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

Som fører av protokoll ble Kine S. Arnestad foreslått.

Som protokollvitne ble Jonas H. Rømo foreslått.

Vedtak: Valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent.

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 160.600,-.

Vedtak: Godkjent.

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble foreslått Fabian Balder Borch.

Vedtak: Valgt.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Peder Mykleby Løken og Jon Anders Sørnes.

Vedtak: Valgt.

Møtet ble hevet kl.17.40 Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad
Møteleder/protokollfører

Johan H. Rømo
protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse:	Valgt for:
Leder	Fabian Balder Borch	Gunnar Schjelderups vei 13 E	2025-2027
Styremedlem	Peder Mykleby Løken	Gunnar Schjelderups vei 13 E	2025-2027
Styremedlem	Jon Anders Sørnes	Munkerudåsen 32, 1165 Oslo	2025-2027

VEDTEKTER

for

Sameiet Nydalstoppen, org. nr. 992 317 140

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nydalstoppen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.11.2007.

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 100 boligseksjoner på eiendommen gnr. 77, bnr. 376 i Oslo kommune.

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

- bod
- private utearealer

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser ligger som fellesareal i sameiets garasje.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

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

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Husordensregler for Sameiet Nydalstoppen

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

RO I LEILIGHETEN

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

HUSDYRHOLD

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

HUSHOLDNINGSAVFALL

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

RENHOLD

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

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

MARKISER

Ikke tillatt å montere markiser uten tillatelse fra styret.

MOTORKJØRETØY

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

BALKONGER

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

NØDUTGANGER

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

TAK

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

SVALGANGER/KORRIDORER

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

POSTKASSESKILT

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

AUOTMATISK DØRÅPNER

I sameiet er det automatisk døråpner på hovedinngangsdøren og bakdøren i 1 etasje.

Den betjenes med nøkkelbrikke fra utsiden og knapp fra innsiden. Det er forbudt å bruke stein eller andre gjenstander for å hindre at døren lukkes.

Hvis man trenger å sette døren i åpen stilling for inn/utf lytting etc kan dette gjøres ved å bruke knappen som er ved siden av dørkarmen øverst til høyre. Det skader mekanismen hvis døren blir hindret fra automatisk lukking. Den som får vareleveranser eller besøk er ansvarlig for at vedkommende ikke skader dørautomatikken. Hvis noen velger å bryte

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

KAMERAOVERVÅKNING

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

OPPBEVARING AV BRANNFARLIGE STOFFER

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

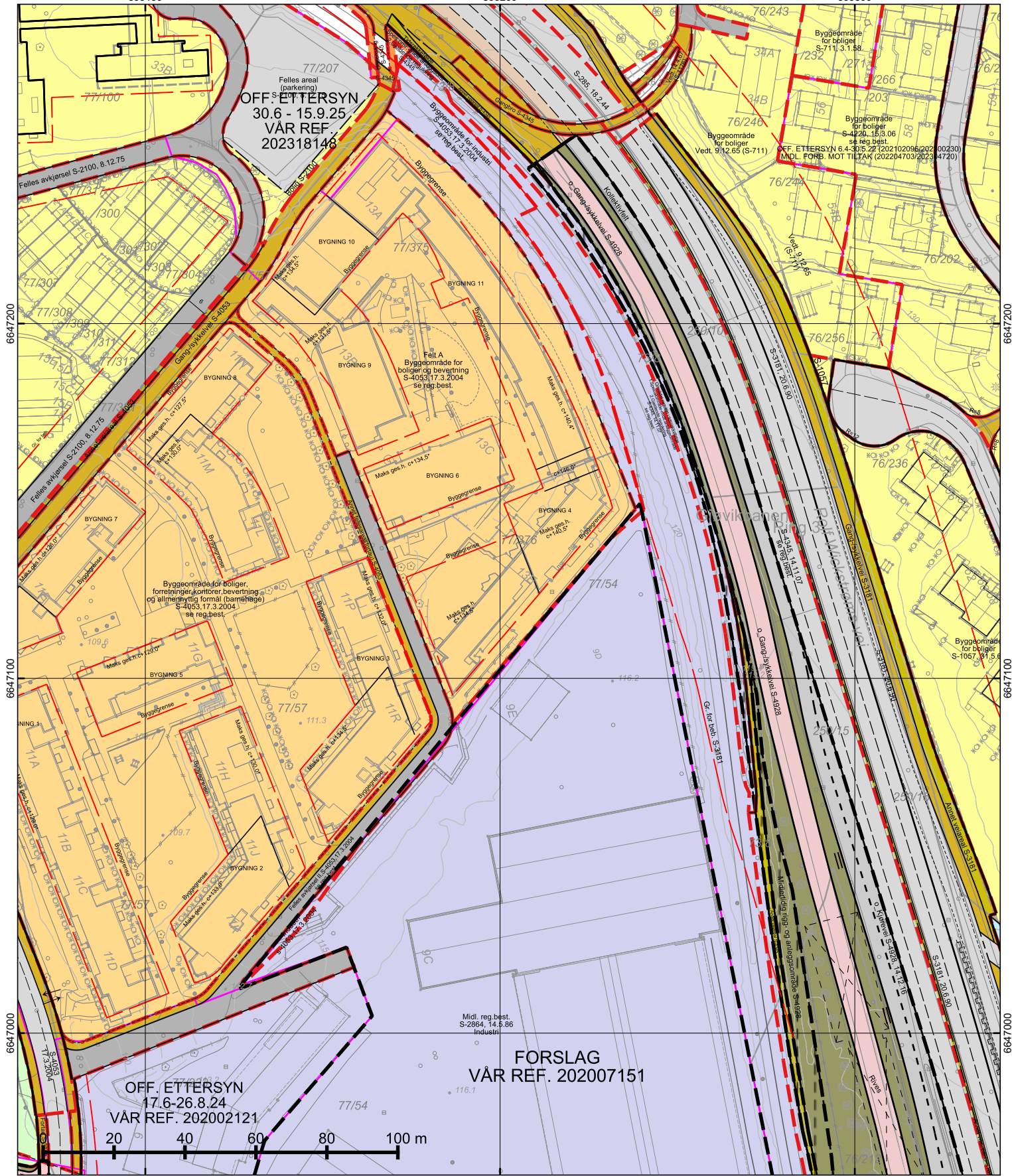
Meldinger fra sameiets styre eller fra forretningsførere, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

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

Sist endret 16.06.21



FRA KOMMUNEN



6647200

6647200

6647100


6647100

6647000



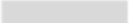











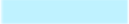

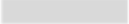




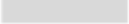



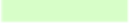

6647000

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 29.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 146067/ 86516105</p>	<p>Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555</p>	
	<p>Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 77/376</p>			















TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	71 - Felles parkering		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert kjørefelt
	141 - Forr./kontor/offentlig		Bygningens avgrensning i beb. plan
	144 - Forr./bolig		Bebyggelse som inngår i planen
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	191 - Bensinstasjon		Regulert stoyskjerm
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	313 - Skulder/bankett		Stenging av avkjørsel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	613 - Parkbelte i industristrøk		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		

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

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

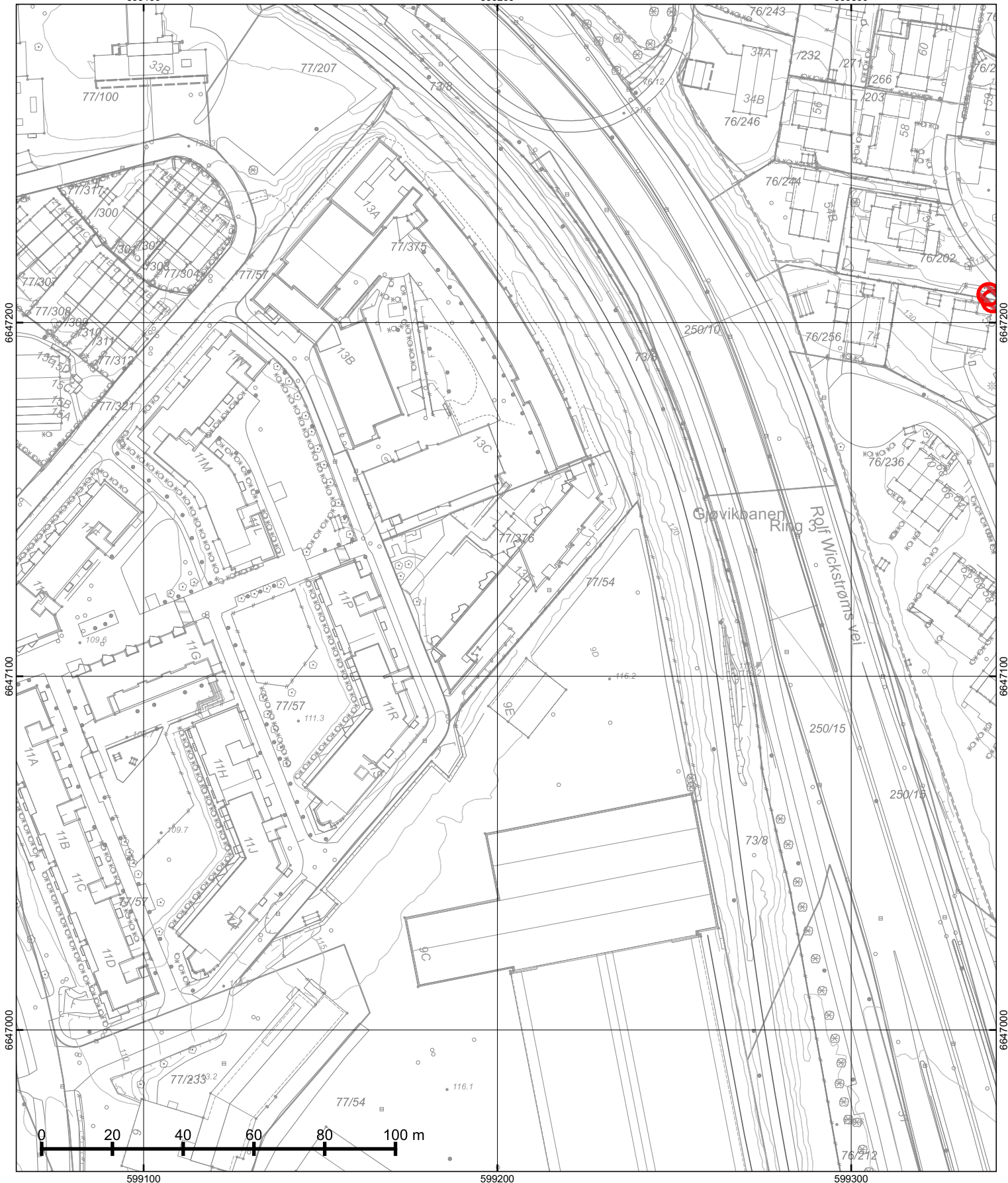
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang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

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

599100

599200

599300



599100

599200

599300

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.07.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146067/ 86516105

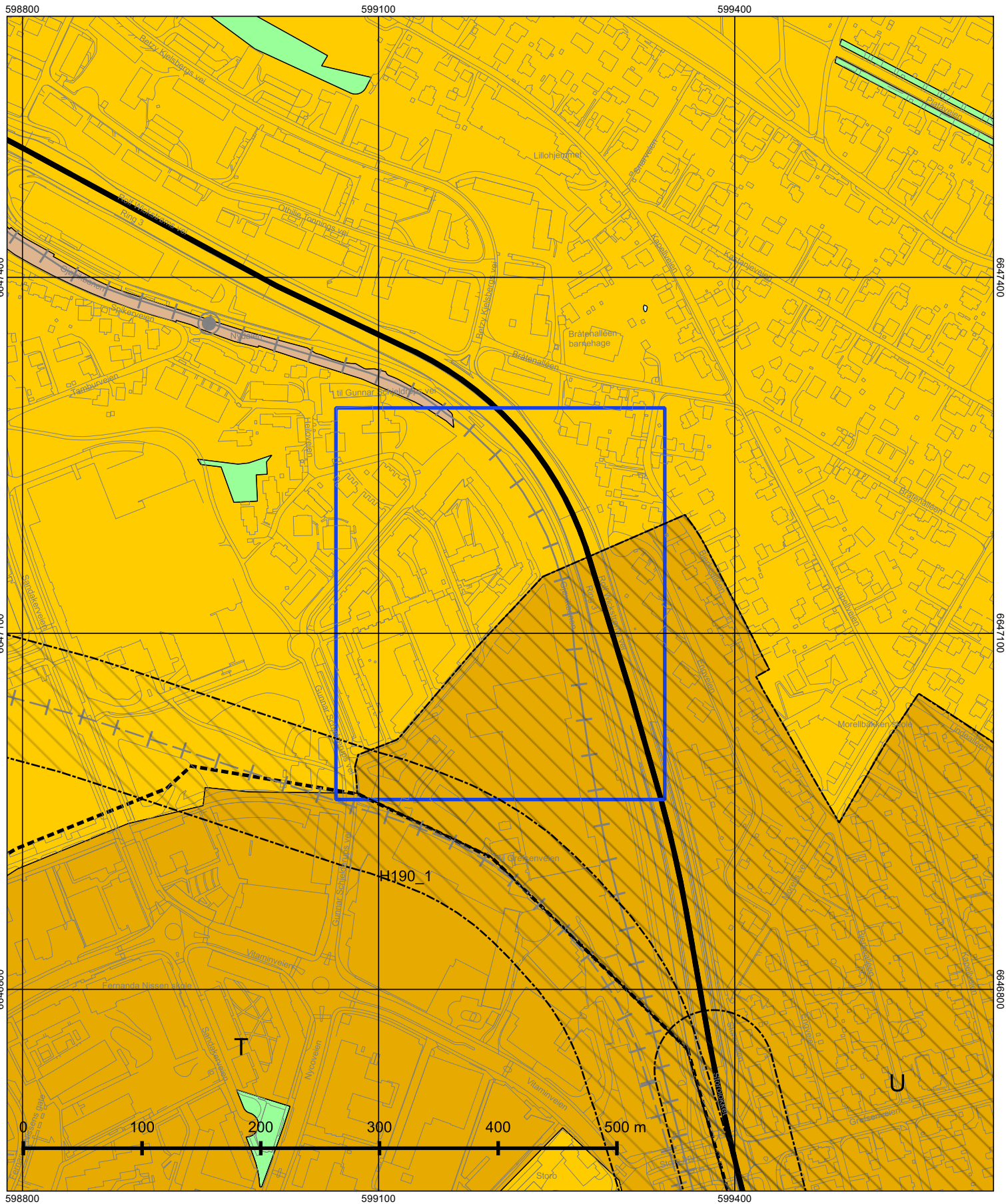
Adresse: GUNNAR
SCHJELDERUPS VEI 13E

Gnr/Bnr: 77/376

Deres ref.: 19720/
WM120_40_3005555

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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: 29.07.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 146067/86516105
 Deres ref.: 19720/WM120_40_3005555

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-4053

GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.03.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200106565](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200106565

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11**§ 1. Avgrensning**

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Plassering og høyder

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

§ 4. Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) for felt A er 26 250 m². Arealer med golvplan under kote 111,0 og som ikke er bolig, medregnes ikke. Maksimalt tillatt bruksareal for felt B er 30 500 m². Arealer under terreng skal ikke medregnes i T-BRA. Maksimalt tillatt bebygget areal (BYA) er 40 % for felt A og 35 % for felt B.

§ 5. Uteoppholdsareal

Boligene i felt A skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 17 % av bruksarealet for felt A, der minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng. Boligene i felt B skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 40 % av bruksarealet for felt B, der minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng. Det skal avsettes minimum 1 350 m² uteoppholdsareal for barnehage i felt B. De deler av arealet som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i MUA for boligene i felt B. Arealer som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal være egnet for lek og opphold.

§ 6. Utomhusplan

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

§ 7. Utforming

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

§ 8. Avkjørsler

Avkjørsler er som vist med pilene på kartet.

§ 9. Leilighetsfordeling

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

§ 10. Parkering

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

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

§ 11. *Byggeområde for blandet formål (felt A)*

I byggeområde for blandet formål: boliger og bevertning, tillates inntil 300 m² av tillatt bruksareal som bevertning. Bevertning skal ligge i 1.etasje.

§ 12. *Byggeområde for blandet formål (felt B)*

I byggeområde for blandet formål: boliger, kontorer, forretninger, bevertning og allmenntillegelig formål (barnehage), tillates til sammen inntil 1 000 m² av tillatt bruksareal som kontorer/forretning/bevertning. 600 m² av tillatt bruksareal er allmenntillegelig formål (barnehage) og kan ikke benyttes til andre formål. Den enkelte forretnings-, bevertnings- eller kontorenhet tillates med et bruksareal inntil 400 m². Øvrig areal skal være boliger. Bevertning, forretninger, kontorer og barnehage skal ligge i 1. etasje.

§ 13. *Byggeområde for industri*

For byggeområde for industri opprettholdes gjeldende regulering (S-2864).

§ 14. *Fellesområde - felles avkjørsel*

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

§ 15. *Spesialområde: parkbelte i industriområde*

Området skal opparbeides med tilsvarende standard som parkbelte nordvest for planområdet.

§ 16. *Forurensning*

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

§ 17. *Rekkefølgebestemmelser*

I felt A skal bygning 11 være reist før det gis brukstillatelse for øvrige bygninger i felt A eller B. I felt B må bygning 2 og 3 være reist før det gis brukstillatelse for øvrige bygninger i felt B.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for et tiltak, skal utearealer som hører til tiltaket jamfør § 5, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Når årstiden ikke muliggjør opparbeidelse, kan opparbeidelsen utsettes slik at den er ferdigstilt til påfølgende 1.juli.

Før det gis igangsettingstillatelse i felt A eller B, skal tomt for ny byskole i området være sikret. Dersom det ved søknad om tiltak foreligger en tinglyst avtale om utbygging av studentboliger i felt A (jamfør § 9), og feltet bygges ut i samsvar med kravet, gjelder ikke dette for felt A.

Spesialområde: parkbelte i industriområde med tilgrensende gang- og sykkelvei innen planområdet, må være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B.

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A eller B skal ny gang- og sykkelvei fra Gunnar Schjelderups vei og under Gjøvikbanen frem til Ring 3 være opparbeidet.

Felles avkjørsel II med fortau skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse i felt B.



ATTESTER OG
TEGNING



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 2007 NOV 9 2

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200511780-38
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

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

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE –
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E**

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

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.

Før ferdigattest kan gis må følgende ordnes:

- Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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



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

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

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

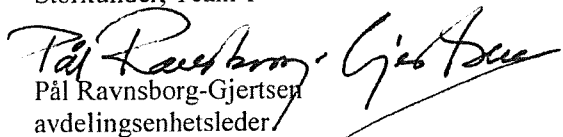
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

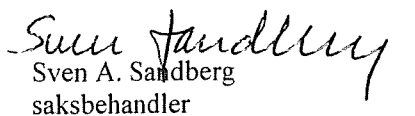
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

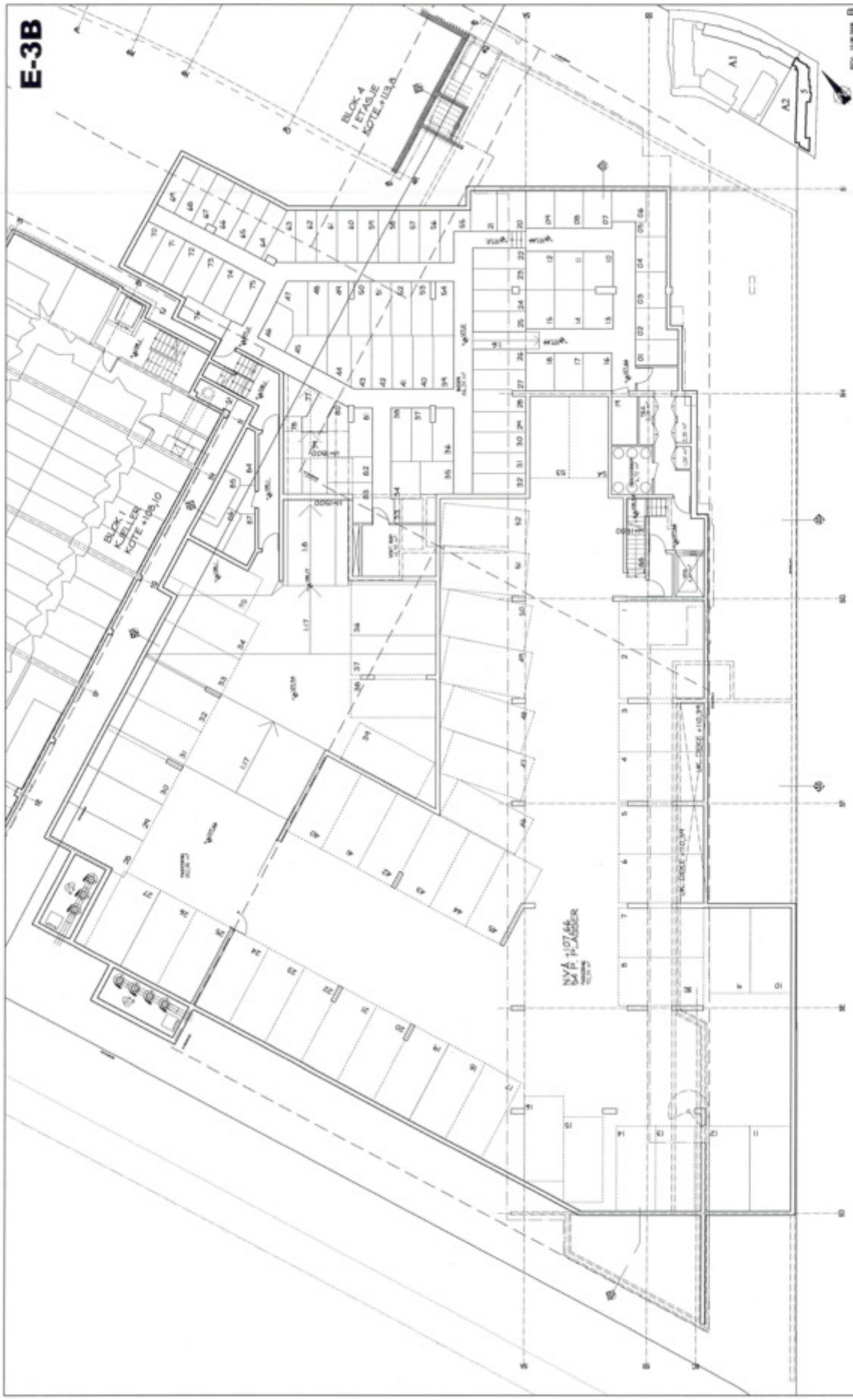
Storkunder, Team 1


Pål Ravensborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder


Sven A. Sandberg
saksbehandler

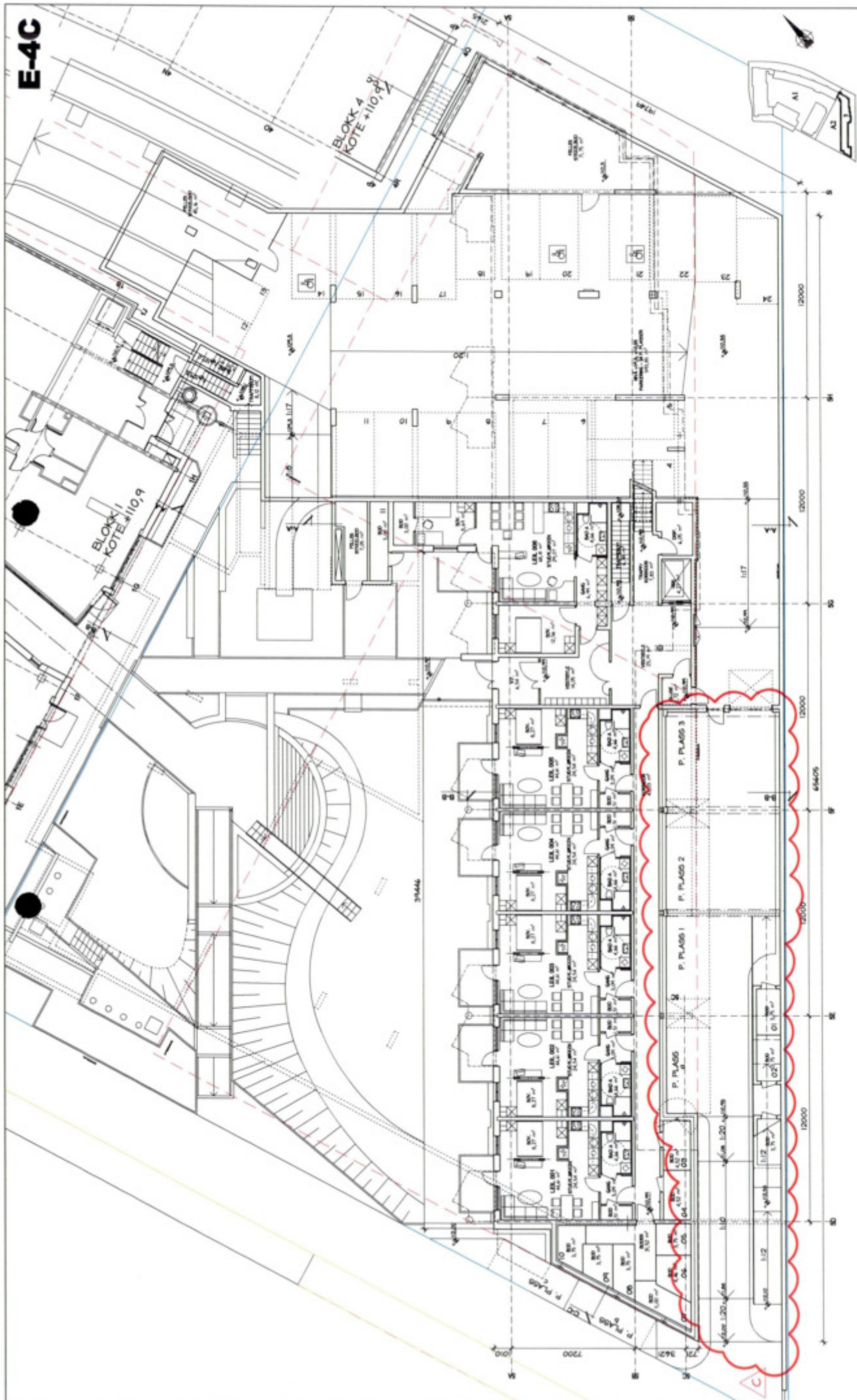
Kopi til: Tiltakshaver

E-3B



STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)	ARK	NO	TEKNOLOGI	REV	13.03.2008
GUNNAR ROUGHEDRUP VEG 13E, OSLO KOMMUNE	G	A5-09	0	B	
TOTALENTREPRENØR	SKANSKA	PROSJEKT	1:200	GRUNNLAG FOR SØKNAD	
FR. 1170 Sørlands, 0107 Oslo	ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	TEGN AV PSARK	DATE	13.03.2008
TR 2228087 Fax 2228080			KONTIN. AV		

E-4C

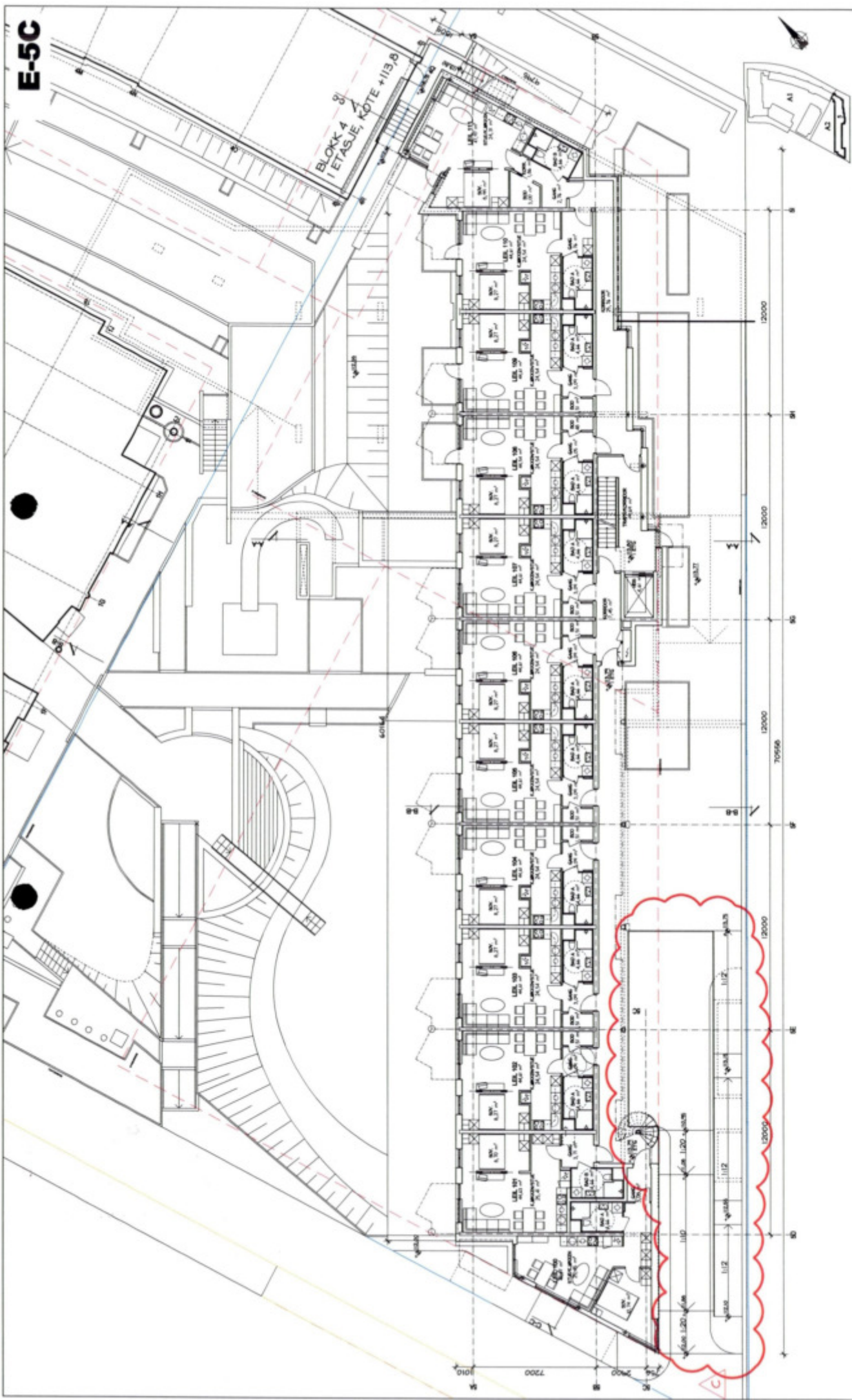


STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)	TEKNIK AV: G A5-10_0	DRUKNING: C
GUNNAR SCHJELDERPUS VE 13E, OBLØ KOMMUNE	ARK: ARK	
TOTALFLOTTETREFFER: SKANSKA	SKALA: 1:200	TEKNIK AV: TEKNIK AV: 15.03.2008
PROSJEKT NR: ARK19 arkitektkontor AS	PLAN: GRUNNLAG FOR SØKNAD	DRUKNING: PLAN KOTE 110,9
PROSJEKT AV: PH. 1175 Sandness, 0107 Oslo		DRUKNING: DRUKNING: 15.03.2008
TELEFON: TELEFON: 22020000		DRUKNING: DRUKNING: 15.03.2008
		DRUKNING: DRUKNING: 15.03.2008

- GSV
- MK 2014
- MK 2015
- MK 2016

E-5C

BLOKK 4
1 ETASJE, KOTE +113,8



STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)
 GUNNAR SØULDERUP'S VE 13E, OSLO KOMMUNE
 TOTALT/INNFØRINGS-
SKANSKA
 ARK19 arkitektkontor AS

TEKNOLOGI NR. 0406
 PROJEKT NR. 479619
 PER 1178 BARKHUS 0407 0408
 TEL 22008000 FAX 22008002

PROJEKT NR. 0406
 DATO 31.03.2008
 KONTR. NR. -
 DATO. -

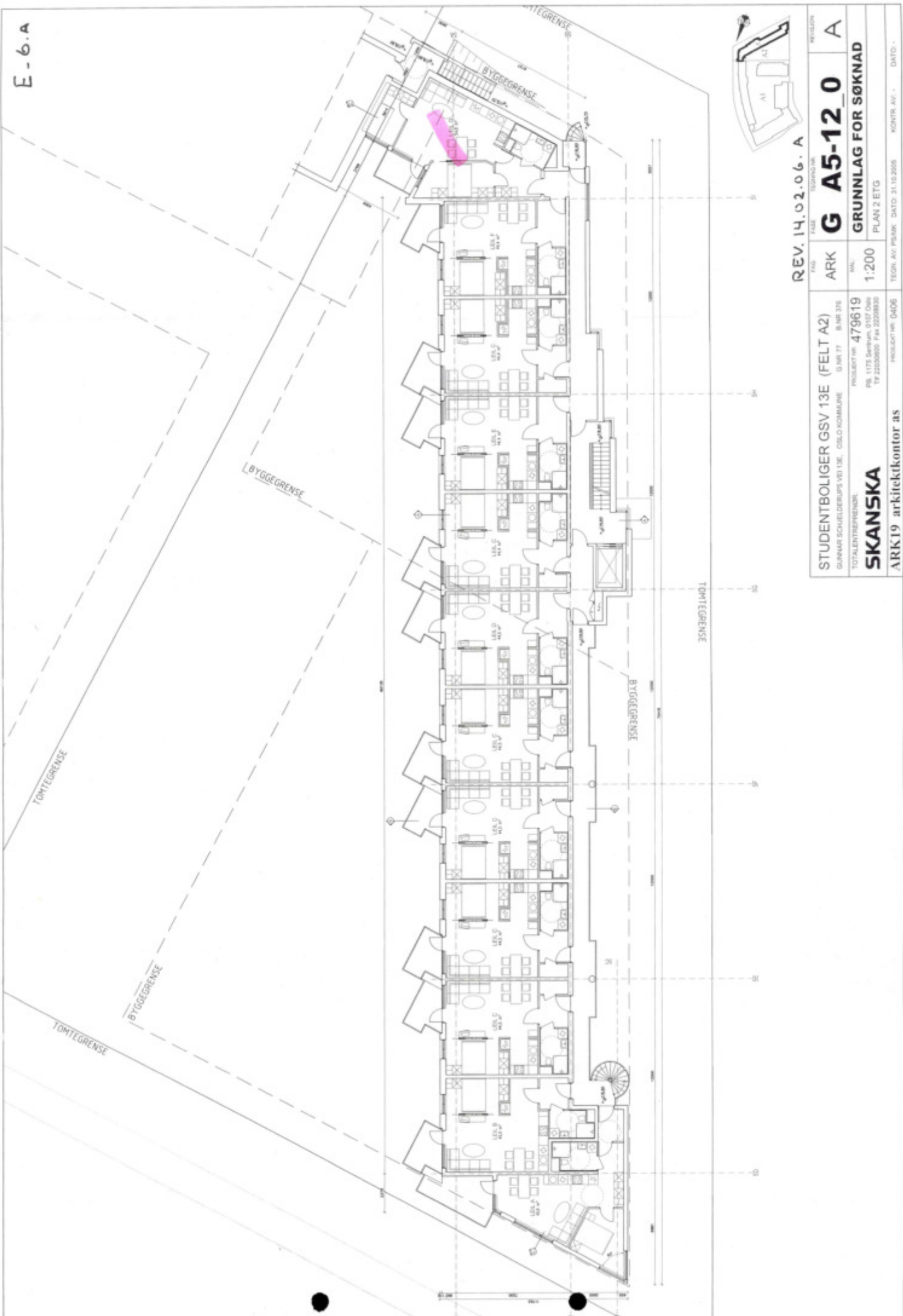
TEKNOLOGI NR. 0406
 PROJEKT NR. 479619
 PER 1178 BARKHUS 0407 0408
 TEL 22008000 FAX 22008002

ARK ARK
 1:200
 PLAN 1 ETG

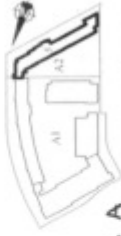
TEKNOLOGI NR. 0406
 PROJEKT NR. 479619
 PER 1178 BARKHUS 0407 0408
 TEL 22008000 FAX 22008002

- 0000
- 0001
- 0002
- 0003

E-6.A

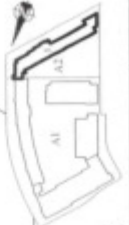
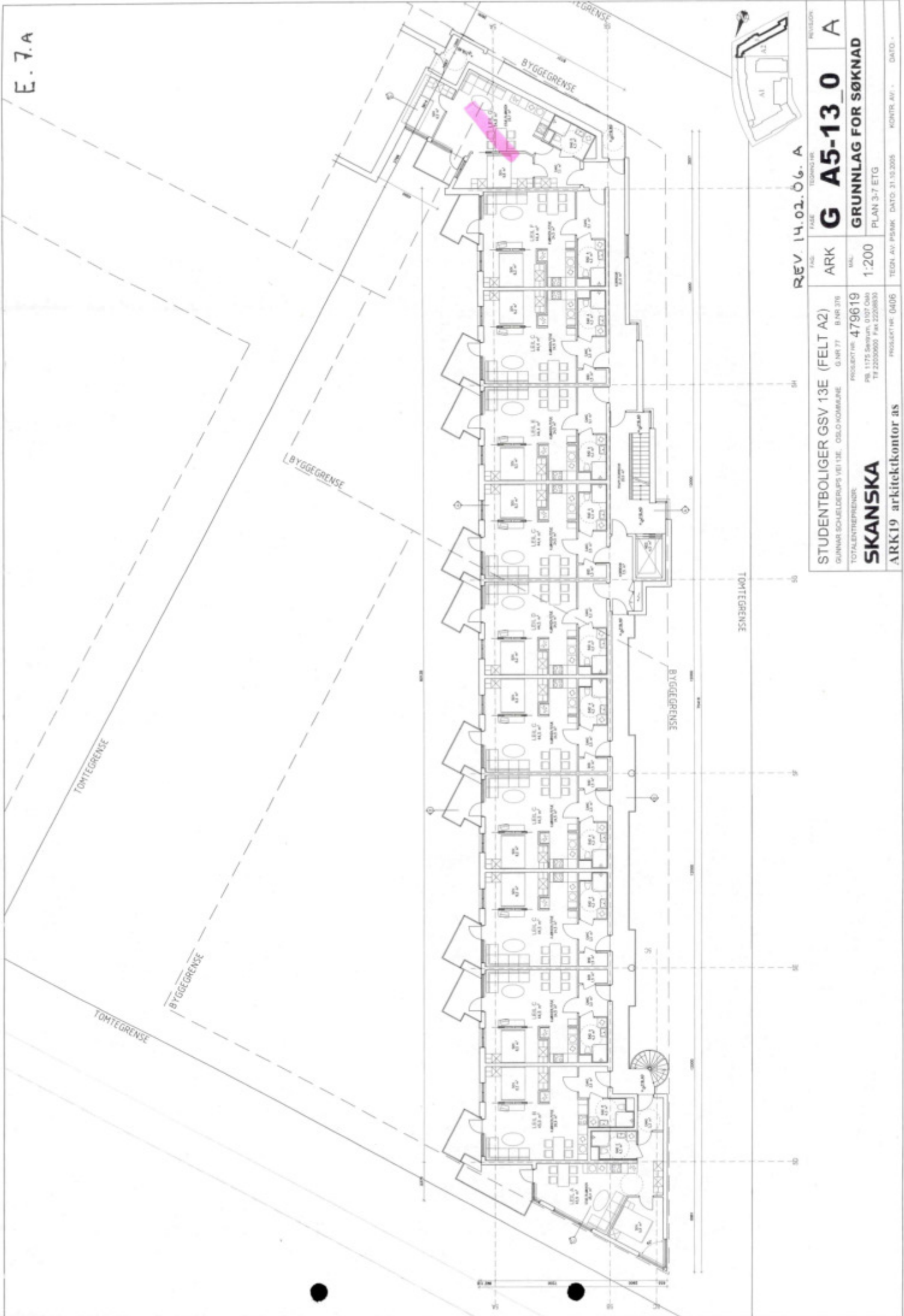


REV. 14.02.06. A



STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2) GUNNAR SCHEIDERUPS VEG 13E, OSLO KOMMUNE		STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2) G. NR 77 B. NR 378	
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA ARK19 arkitektkontor as		PROSJEKT NR. 479619 PR. 1125 Skanska, 0157 Oms TR 22020050 FAK 22020322	
FASE	TEKNISSKISSE	ARK	ARK
REVISJON	REVISJON	G A5-12_0	
GRUNNLAG FOR SØKNAD PLAN 2 ETG		MAK	1:200
TEGN. AV: PSAR		DATE:	31.10.2005
KONTR. AV:		DATE:	

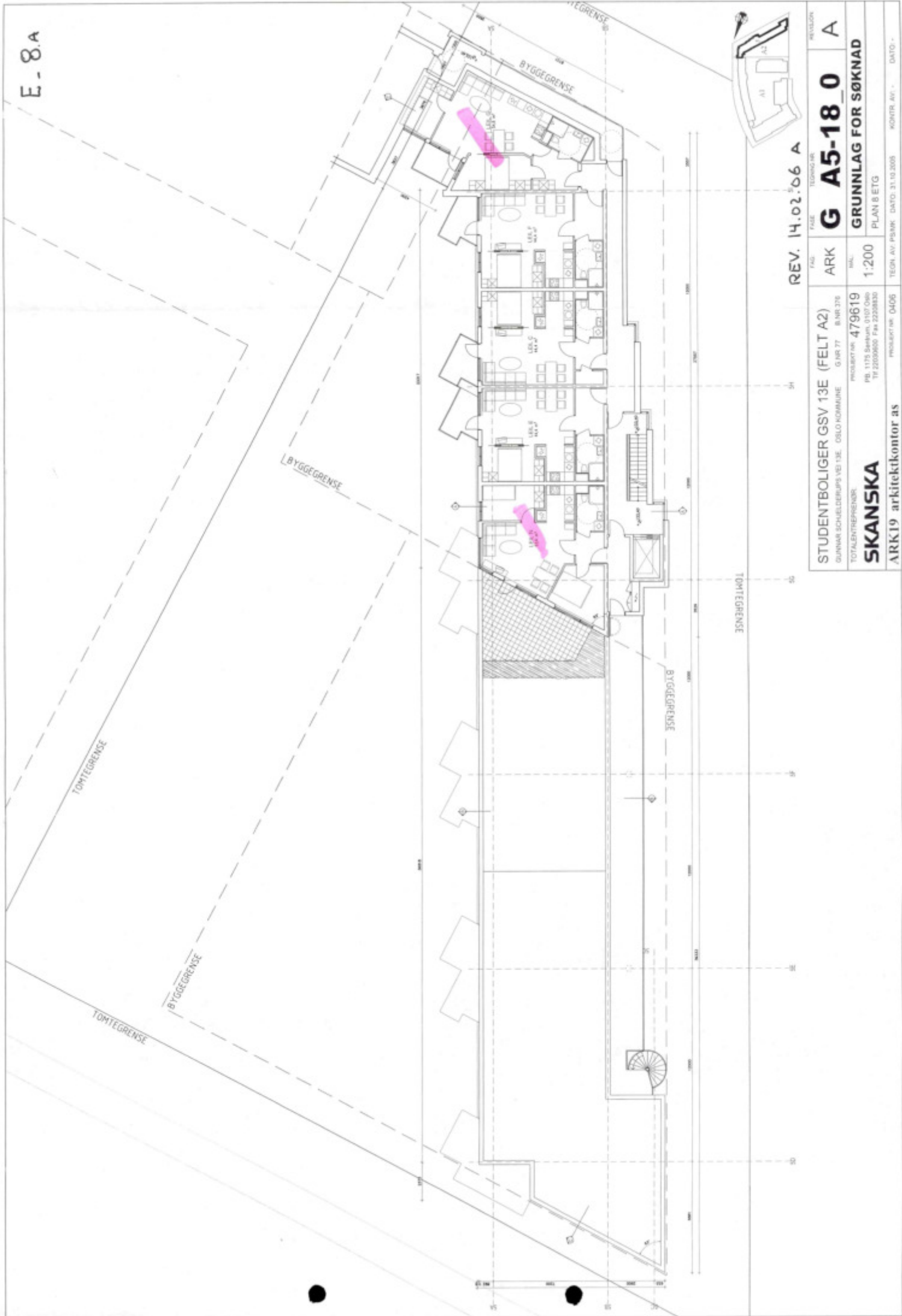
E.7.A



REV. 14.02.06. A

STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		TITEL		REVISJON	
GUNNAR SCHJELDERUP'S VEI 13E, OSLO HOBBLEINE		ARK	FILE	ARK	A
TOTALENTREPRENOR		SKALA	TEGNERING NR.	GRUNNLAG FOR SØKNAD	
SKANSKA		1:200	PLAN 3-7 ETG	PLAN 3-7 ETG	
ARK19 arkitektkontor as		TEGNER AV: PSAR		DATO: 31.10.2005	
		PROSJEKT NR. 0406		KONTR. AV: .	
		PROSJEKT NR. 479619		DATO: .	
		G. NR 77 B. NR 376			
		OSLO 1175 Skanska, 0157 OMA			
		TR. 22000000 FAX 2200830			

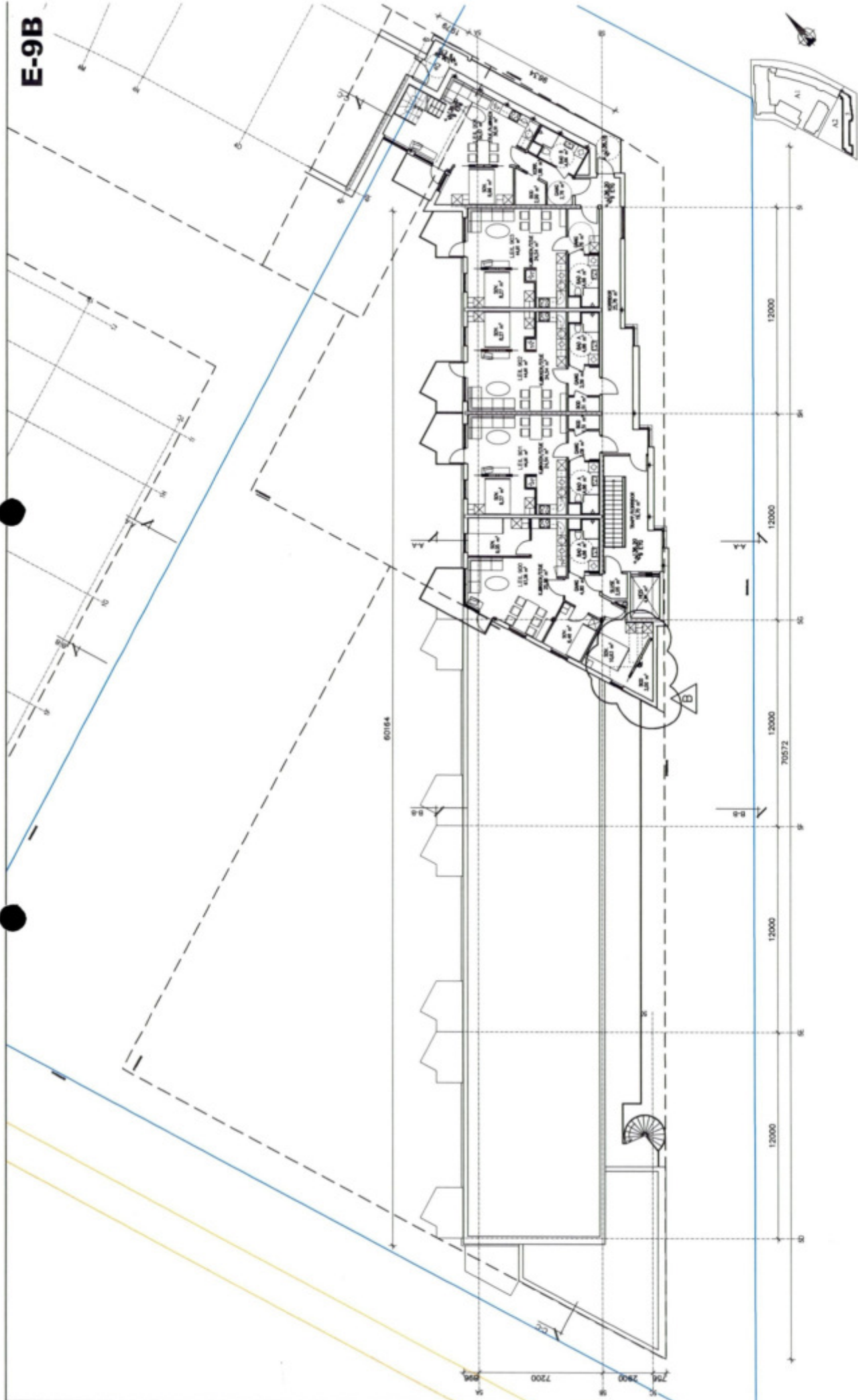
E-8.A



REV. 14.02.06 A

STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2) GUNNAR SCHEDEBØS VEG 13E, OSLO KOMMUNE	PROSJEKT NR. 479619 G NR 77 B NR 378	FASE TEKNING NR	REGULON
SKANSKA ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 479619 PR. 1175 Skanska, 0107 Oslo TF 2200600 FAK 2208320	ARK MÅL	A
		1:200	G A5-18_0
			GRUNNLAG FOR SØKNAD PLAN 8 ETG
	PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV. PSNR.	DATE: 31.10.2005
		KONTR. AV.	DATE: -

E-9B



REVUSJON	TEKNISSKISSE	FASE	FASE	REVUSJON
		G	A5-19_0	B
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)				
GUNNAK SCHJELDERUP VEG 13E, OSLO KOMMUNE				
ARK	ARK	SKANSKA	SKANSKA	SKANSKA
1:200	1:200	1:200	1:200	1:200
GRUNNLAG FOR SØKNAD				
PLAN 9 EASJE				
TEGN. AV: PSMK. DATO: 15.03.2006 KONTR. AV: . DATO: .				
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA				
PROSJEKT NR: ARK19 arkitektkontor as				
PROSJEKT NR: PBL 1175 Skarpen, 0107 Omsk. TF 22030000 Fax 22206830				

- MAX 80 SE ○
- MAX 107 SE □
- MAX 20 FI ◀
- CLVD ▶

BRAVIDA NORGE AS
Postboks 313 Økern
0511 OSLO

Deres ref.:
Kenneth Omang Bakken

Vår ref. (saksnr.):
202204952 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anne Oline Gammelsæter

Dato: 23.08.2023

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

Ferdigattest – Gunnar Schjelderups vei 13 E

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

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

Godkjente tegninger og kart

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



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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler

Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

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



FRA KARTVERKET



Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOYGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-22-0232 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3039794/20212979
Bestilling: C3 2022-12-07 (4) 120

Dato
07.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



ERKLÆRING

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

- 1. BEBYGGET AREAL (BYA):**
Som en konsekvens av at BYA på gnr. 77 bnr. 375 blir høyere enn regulert BYA, reduseres BYA på gnr. 77 bnr. 376 tilsvarende. Samlet BYA for felt A i vedtatt reguleringsplan av 11.02.2004 og 17.03.2004 (S-4053) skal ikke overskride 40%.
- 2. UTEOPPHOLDSAREAL/ ATKOMSTVEI:**
Gnr. 77 bnr. 375 og bnr. 376 skal ha gjensidig bruksrett til uteoppholdsareal samt gjensidig bruksrett til kjøreatkomst på hverandres grunn.
- 3. ATKOMSTVEI:**
Gnr. 77 bnr. 375 og bnr. 376 skal ha midlertidig bruksrett til kjørbare atkomstvei fra eksisterende Gunnar Schjelderups vei over gnr. 77 bnr. 57 frem til eiendommene. Permanente avkjørsler/atkomst skal anlegges i samsvar med regulerte avkjørsler/felles avkjørsel (S-4053) når felt B bygges ut. Permanente atkomster for gnr. 77 bnr. 375 og bnr. 376 blir fra Gunnar Schjelderups vei gjennom gnr. 77 bnr. 57 (felt B) og via regulert felles avkjørsel II over gnr. 77 bnr. 233 og bnr. 57.
- 4. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:**
Gnr. 77 bnr. 375 skal ha midlertidig bruksrett til 92 biloppstillingsplasser på bakkeplan på gnr. 77 bnr. 57 (felt B - S-4053). Ved utbygging på felt B skal parkeringsplassene for gnr. 77 bnr. 375 legges under bakken på gnr. 77 bnr. 57. Når gnr. 77 bnr. 376 utbygges og det eventuelt gis tillatelse til etablering av parkering i garasjekjeller for både gnr. 77 bnr. 375 og 376, kan Plan- og bygningsetaten samtykke til sletting av bruksrett til parkering på gnr. 77 bnr. 57.
- 5. RØMNINGSTRAPP:**
Gnr. 77 bnr. 375 skal ha rett til å ha liggende romningstrapp på gnr. 77 bnr. 376.
- 6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:**
Gnr. 77 bnr. 375 og bnr. 376 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningene.
- 7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN**

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

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

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



Rett kopi bevises
Anne Christine De Jongh



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

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

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

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

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

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

Underskrifter:

For eiend.
77/57, 375, 376:

Oslo 24/4-04 *Perff*
Sted Dato Gunnar Schjelderups vei 11 AS
Hjemmelshaver Org.nr. 832 897 402

For eiend. 77/321:

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

For eiend. 77/321:

Oslo 24/4-04 *Johel Noman*
Sted Dato Styremedlem Heilo Vel
Hjemmelshaver Org.nr.

For eiend. 77/321:

Oslo 22/4-04 *Jan H. Gjevar*
Sted Dato Styremedlem Heilo Vel
Hjemmelshaver Org.nr.

For eiend. 77/233:

Oslo 23/4-04 *Carbo AS*
Sted Dato Carbo AS
Hjemmelshaver Org.nr. 980498670

Rettskopi bekrefte

Sign: Rune Kjørmo



Plan- og
bygningsetaten



Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOYGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-22-0232 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3039795/20212984
Bestilling: C3 2022-12-07 (5) 14

Dato
07.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



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



ERKLÆRING

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

Følgende skal framgå av vedtektene til eiendommen eller sameiet:

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

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

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

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Oslo den 6. april 2006

For eier av gnr 77, bnr 375 og 376 i Oslo.
BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN
576 512 588

Stig Fosse styreformann.

Svein Erik Stolpe daglig leder.

Vitne: MARIUS NORDKVELDE

Vitne:

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

ff. GUNNAR SCHJELDERVÅG VEI 11 AS
882 847 802

Stig Finvold.

Christian Ruud.

Vitne:

Vitne:



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvaalvik



Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-22-0232 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3039796/20212990
Bestilling: C3 2022-12-07 (5) 2

Dato
07.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

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

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

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

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

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

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

G nr 77 b nr 376

Oslo 12/11-07

Hjemmelshaver:

Gunnar Schjelderups vei 11 A org. nr. 882 847 802

v/ Studentboliger AS org. nr. 988 703 559

i henhold til generalfullmakt



Espen Andreas Pay
i henhold til fullmakt



Doknr: 974915 Tinglyst: 27.11.2007
STATENS KARTVERK



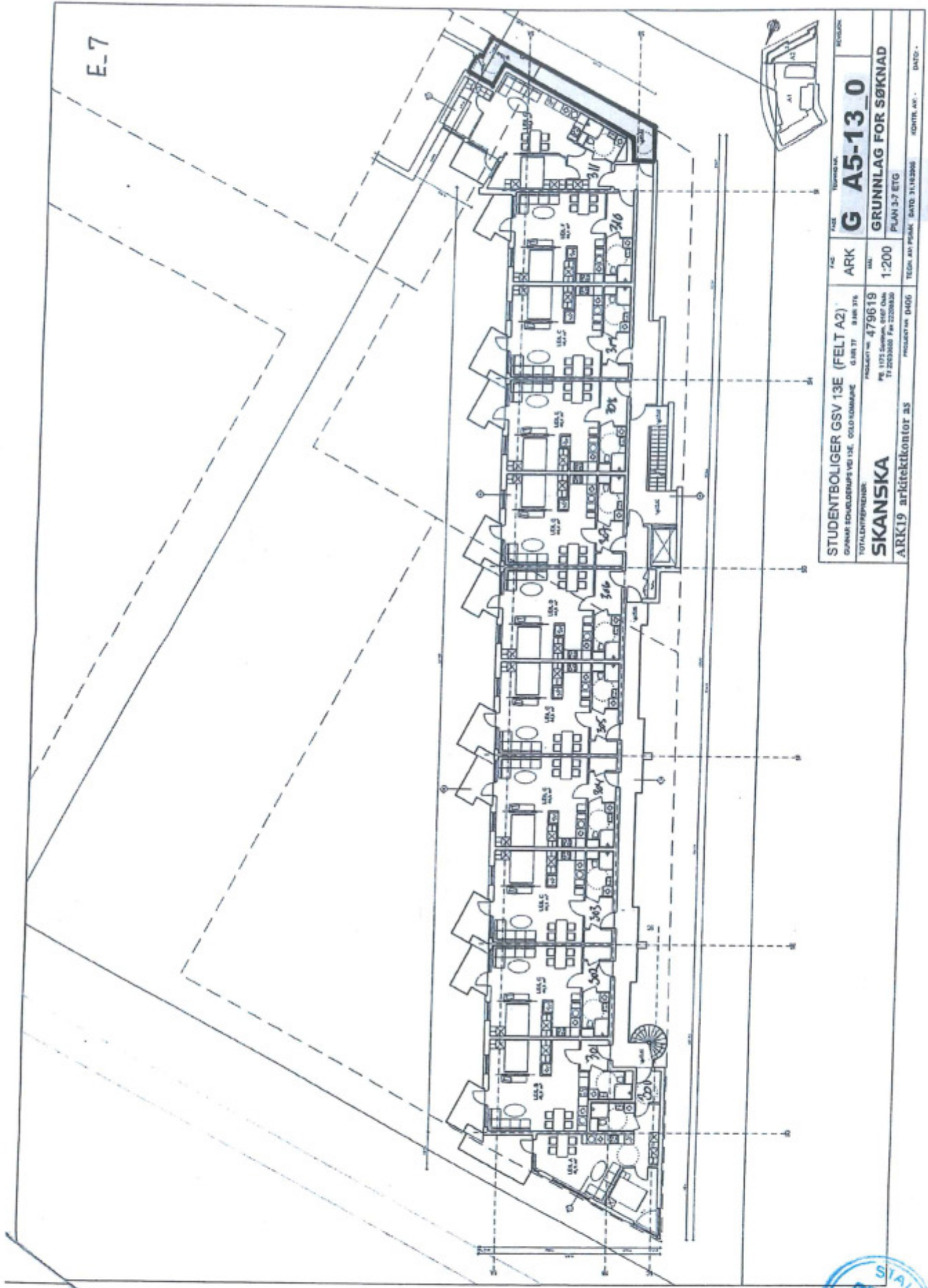
Rett kopi bekreftes
vikand



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik



E-7



STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FASE	TEKNOLOGI	REVISJON
GOSNAR SØKULDERUP VGS 13E, OSLO KOMMUNE		ARK	G	A5-13_0
TOTALTAREAL: 479619		SKALA	GRUNNLAG FOR SØKNAD	
Fø. 1175 SØKNER, 8187 PLAN		1:200	PLAN 3-7 ETG	
11 202000 Fø. 220000		TEGNER: AN. FOSBE	DATO: 31.10.2006	DIREKTØR: .
ARK19 arkitektkontor as		PROSJEKTANT: 0400		



Samtykkeerklæring

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

Det vises til erklæring datert 12.11.2007

Oslo 23.11.2007

Garanti Eiendomsmegling Oslo AS

Inger-Marie Aasen

Inger-Marie Aasen
Styremedlem



Knut Sannem
Styremedlem



2893/

Mottatt

11 08 2006

13b/

GENERALFULLMAKT



Gnr. 77, bnr 376 i Oslo kommune

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

Studentboliger AS, organisasjonsnummer 988 703 559

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

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

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

(x) jeg/vi er ikke gift

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

Oslo, 27 april 2006

[Signature]
Guntar Schjelderups vei 11 AS
Org. nr. 882 847 802

STIG FINVOLD CHRISTIAN RUUD

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

[Signature]
Navn: HERMANN GRØV
Fødselsnr:
Adresse: BYEREGHARUSCH-VEI
Telefonnr:

Rett kopi bekreftas
[Signature]
Yngve Kvarne
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

[Signature]
Navn: PÅL JANSEN
Fødselsnr:
Adresse: CARLE ENEBAKKV. 38C, 1188 OSLO
Telefonnr:

Fullmakten gjelder fortsatt
Wiggo Wollbråten
advokat
14.11.07



Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOYGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-22-0232 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3039797/20212995
Bestilling: C3 2022-12-07 (5) 7

Dato
07.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

TINGLYST
 DOCUMENTAR 66 912
 24 JAN. 2012
 STATENS KARTVERK

DRIFSAVTALE FOR FELLES ADKOMSTVEI

Mellom hjemmelshaverne til følgende eiendommer:

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

og

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

og

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

og

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

og

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



Rett kopi bekreftes
 Anne-Brit Kvalvik

er det i dag inngått slik avtale:



Doknr: 66912 Tinglyst: 24.01.2012
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Bakgrunn/formål

En veiparsell på ca. 100 m² beliggende på gnr. 77, bnr. 233, - markert med rød farge på vedlagte kartutsnitt, tjener som felles adkomst for følgende eiendommer: gnr. 77, bnr. 54 (Vitaminveien 5B AS), gnr 77, bnr. 233 (Carbo AS), gnr.77 bnr. 57 (Sameiet Nydalen Kvarter), gnr. 77, bnr. 376 (Sameiet Nydalstoppen) og gnr. 77, bnr. 375 (Boligstiftelsen Nydalen), alle i Oslo kommune.

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

2. Ansvar for drift, vedlikehold m.m.

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

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



Rett kopi bekreftes



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

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

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

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

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

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

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

7. Denne avtale trer i kraft fra dags dato.

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

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



Rettskopi bekreftes

WDP

* * *

Driftsavtale for felles adkomstvei



side 3

Oslo, 23.5.11

For hjemmelshaver til gbnr. 77/233 - Carbo AS

Cato Mørch

Cato Mørch

Rolf Mørch

Rolf Mørch

Oslo, 22/5-11

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

Øyvind Eriksen Kim M. Andersen

styremedlem

styremedlem

Oslo, 22.8.2011

For hjemmelshaver til gbnr. 77/375 - Boligstiftelsen Nydalen

[Signature]

styremedlem

[Signature]

styremedlem

Oslo, 23/5.2011

For hjemmelshaver til gbnr. 77/375 - Sameiet Nydalstoppen

Odd Eivind Eriksen

styremedlem

Arnar L. Fausli

styremedlem

Oslo, 26.4.2011

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

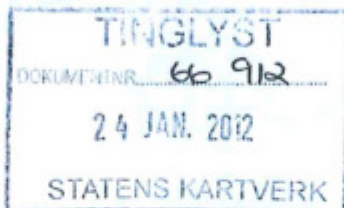
Christian Jøys

styremedlem

Marianne Næstved

daglig leder

Bilag: Kartutsnitt som angir aktuelle areal



Rettkopi bekreftes

WCH



Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVBATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-22-0232 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3039798/20213000
Bestilling: C3 2022-12-07 (5) 3

Dato
07.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

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

- Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner
 Begjæring om
reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

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

2. Hjemmelshaver(e)

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



Doknr: 962404 Tinglyst: 23.11.2007
STATENS KARTVERK

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

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

4. Supplerende tekst ⁷⁾

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



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

[Handwritten signature]

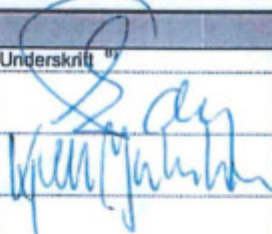
Signaturer

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

[Handwritten signatures]

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

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

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ¹⁾	Navn gjenles med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ²⁾
15/5-07		KJELL JAKOBSEN	



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiømetet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
77	376		1-100
i Oslo kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
20/11-2007	Beit Davids	 Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER	

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



Vedlegg til pkt 3.

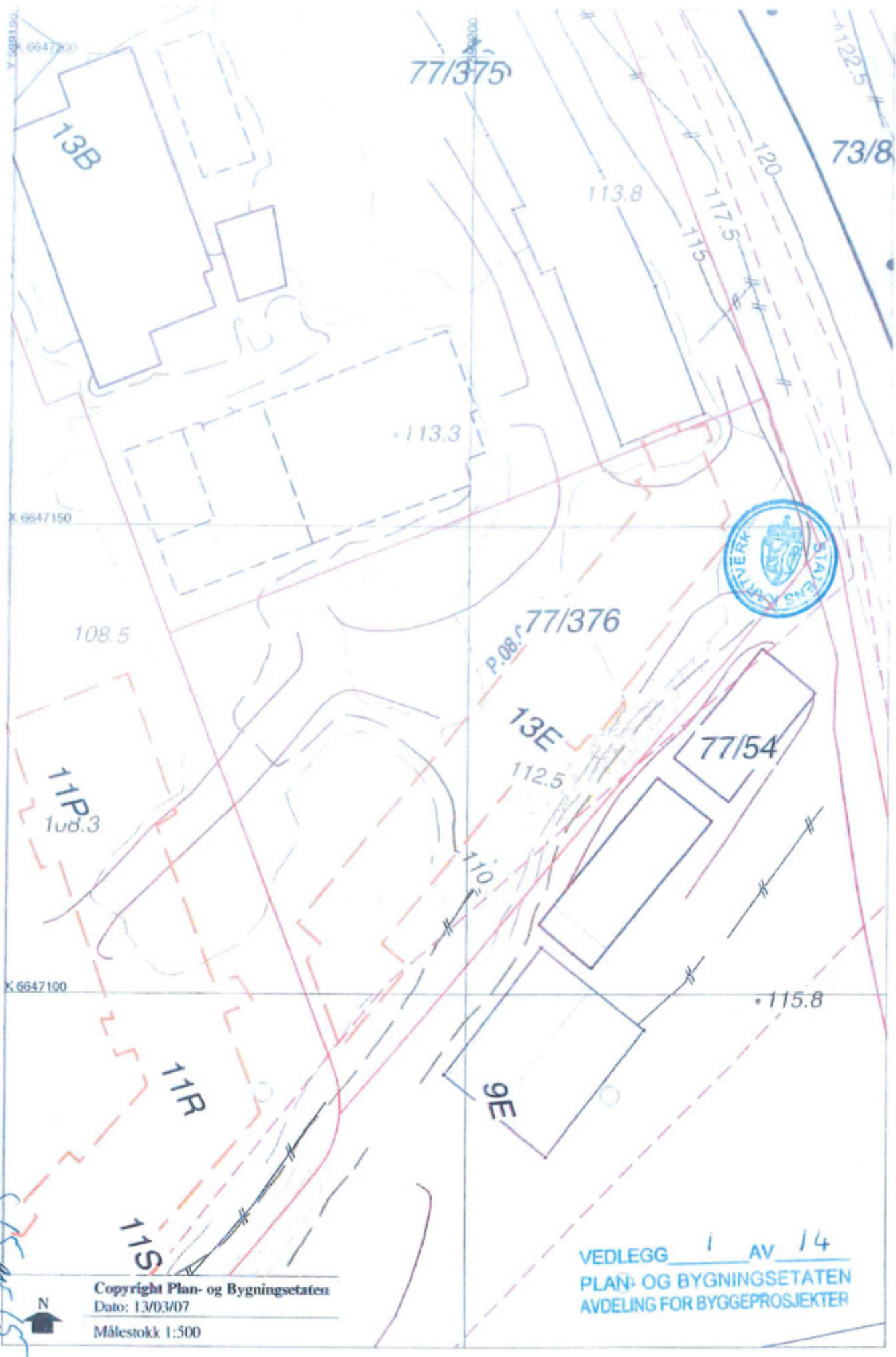
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.
(G nr 77 B nr 376) Vedlegg "begjæring om oppdeling i eierseksjoner".

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

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

Sum brøk (tellere) 4569 = nevner i sameiebrøk

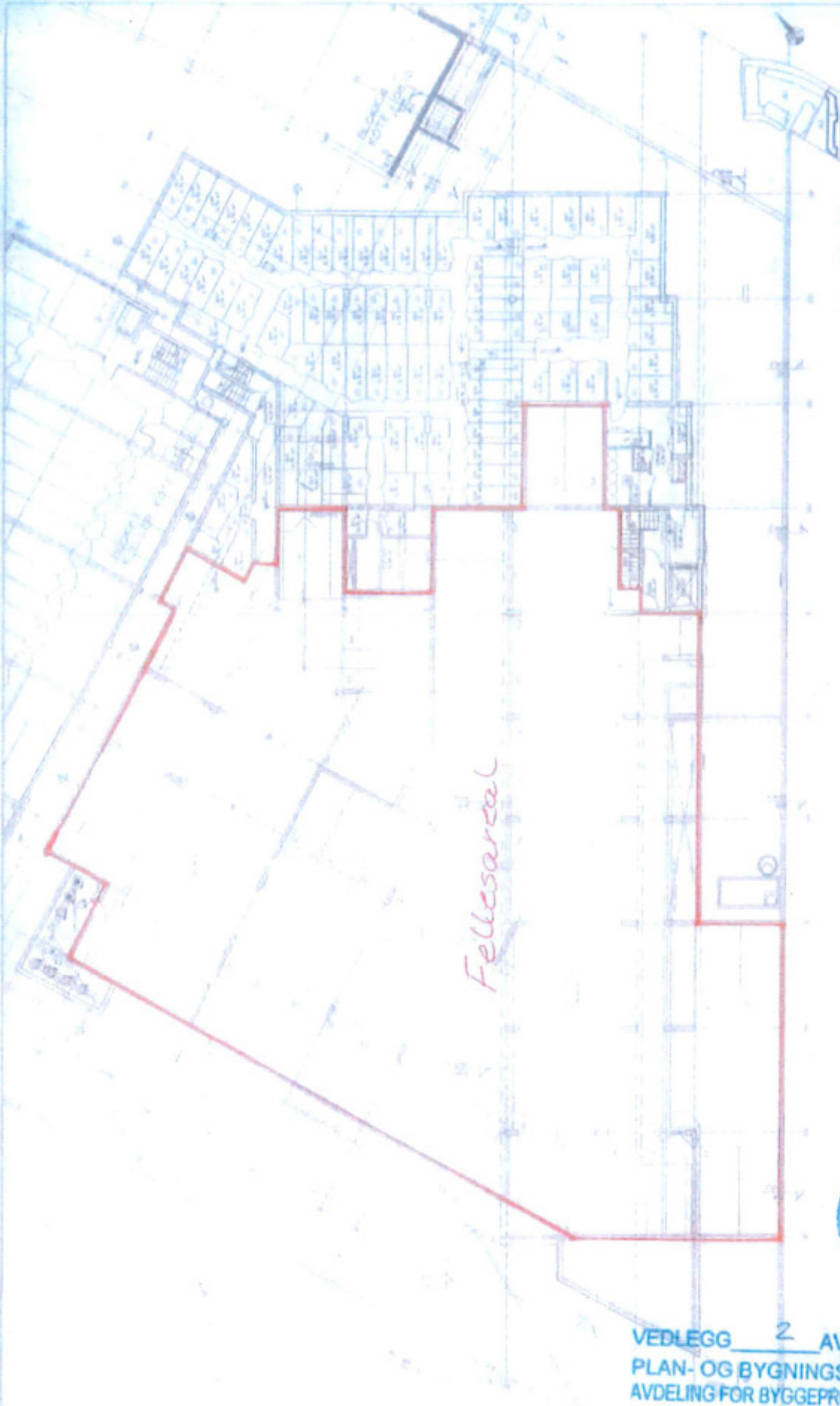




S. 15 av 15

Copyright Plan- og Bygningsetaten
 Dato: 13/03/07
 Målestokk 1:500

VEDLEGG 1 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Fellesareal

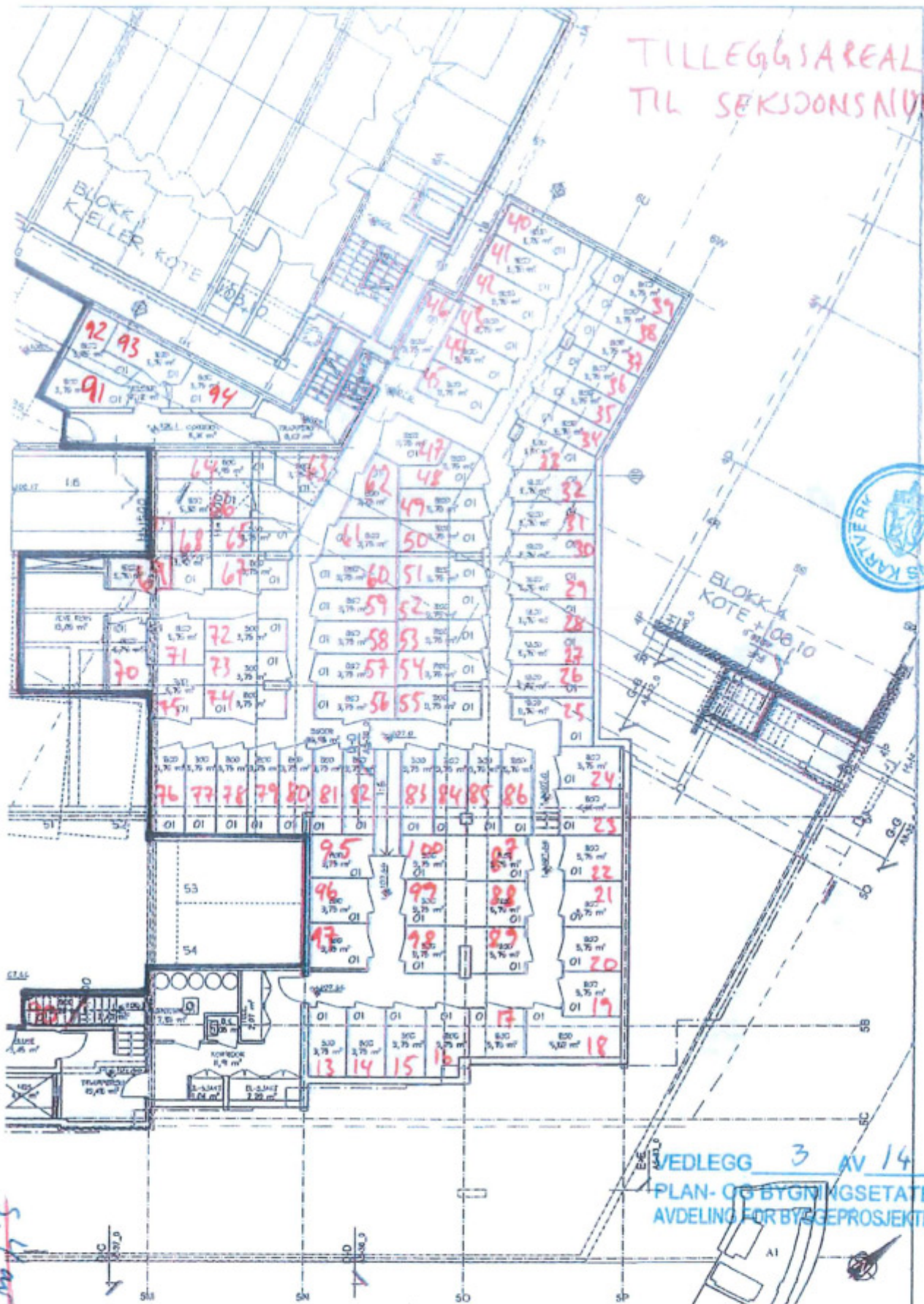


VEDLEGG 2 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

ARK	A	A5-09	0	15
PROSJEKTNR.	4400059	ARBEIDSTEGNING		
SKALA	1:200	PÅRISNING		
SKANSKA	ARK19 arkitektkontor as	STATENS KARTVERK		

S. 2 av 15

TILLEGGSAREAL
TIL SEKJONSNUMMER



VEDLEGG 3 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

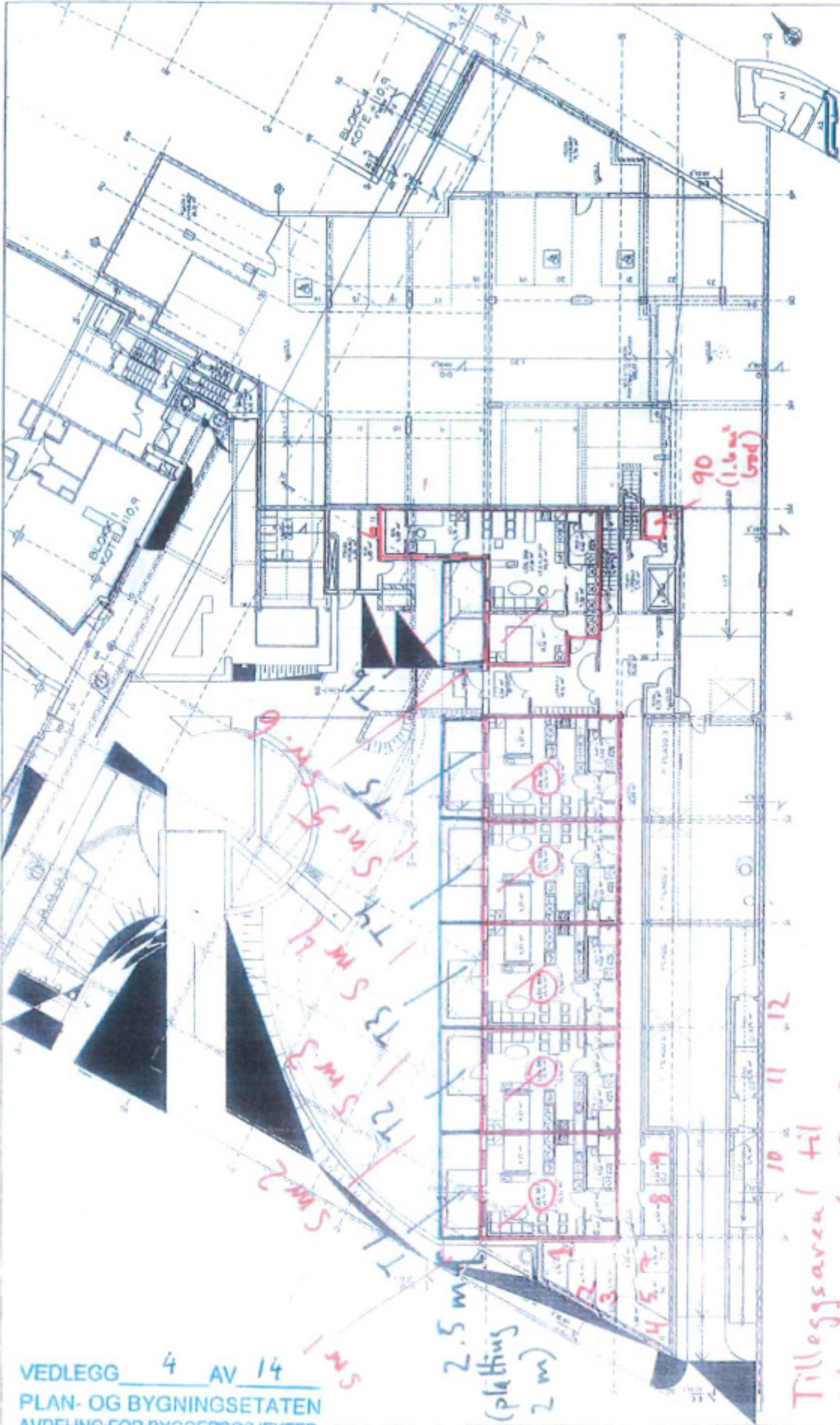
BODER KJELLER ETG

MYDALSTOPPEN

VNAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 378

FAK	FASE	TEGNING NR.	REVISJON:
ARK	A	A5-09_0	15

S. 4 av 15

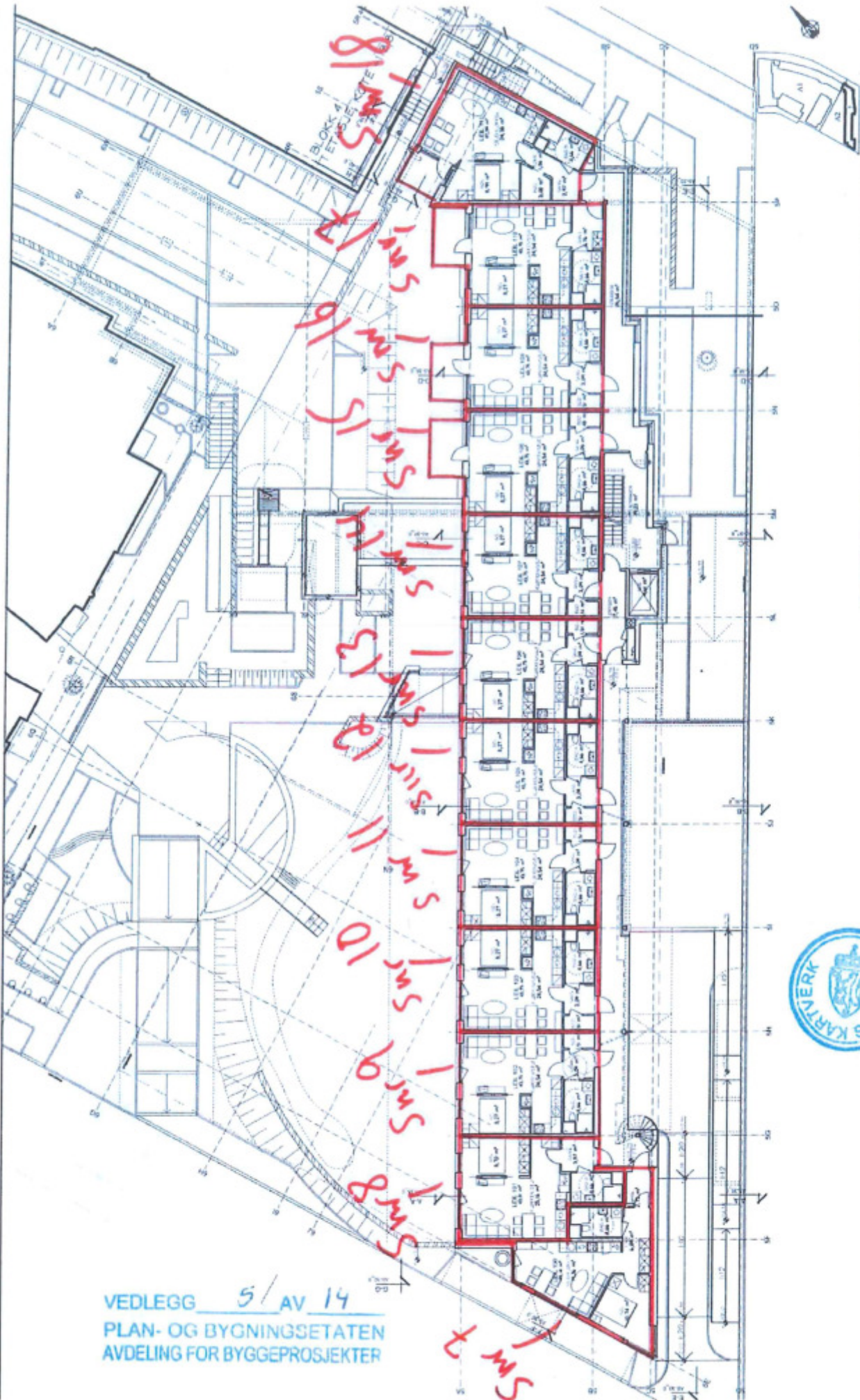


VEDLEGG 4 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

NYDALSTOPPEN GÅRDER HOVEDLEDES OG LØS. OSLO KOMMUNE		BLM 378	ARK	17
TOTALENTRUSTNING SKANSKA		440059	A A5-10_0	ARBEIDSTEGNING
ARK19 arkitektkontor AS		1:200	PLAN	KOTE 119.00
TEK. AV. PLAN. DATO: 14.08.08		10.10.15	DATO:	

BYG	BYG
100100	10
100100	20
100100	30
100100	40
100100	50
100100	60
100100	70
100100	80
100100	90
100100	10
100100	11
100100	12
100100	13
100100	14
100100	15
100100	16
100100	17

S. Sav 15



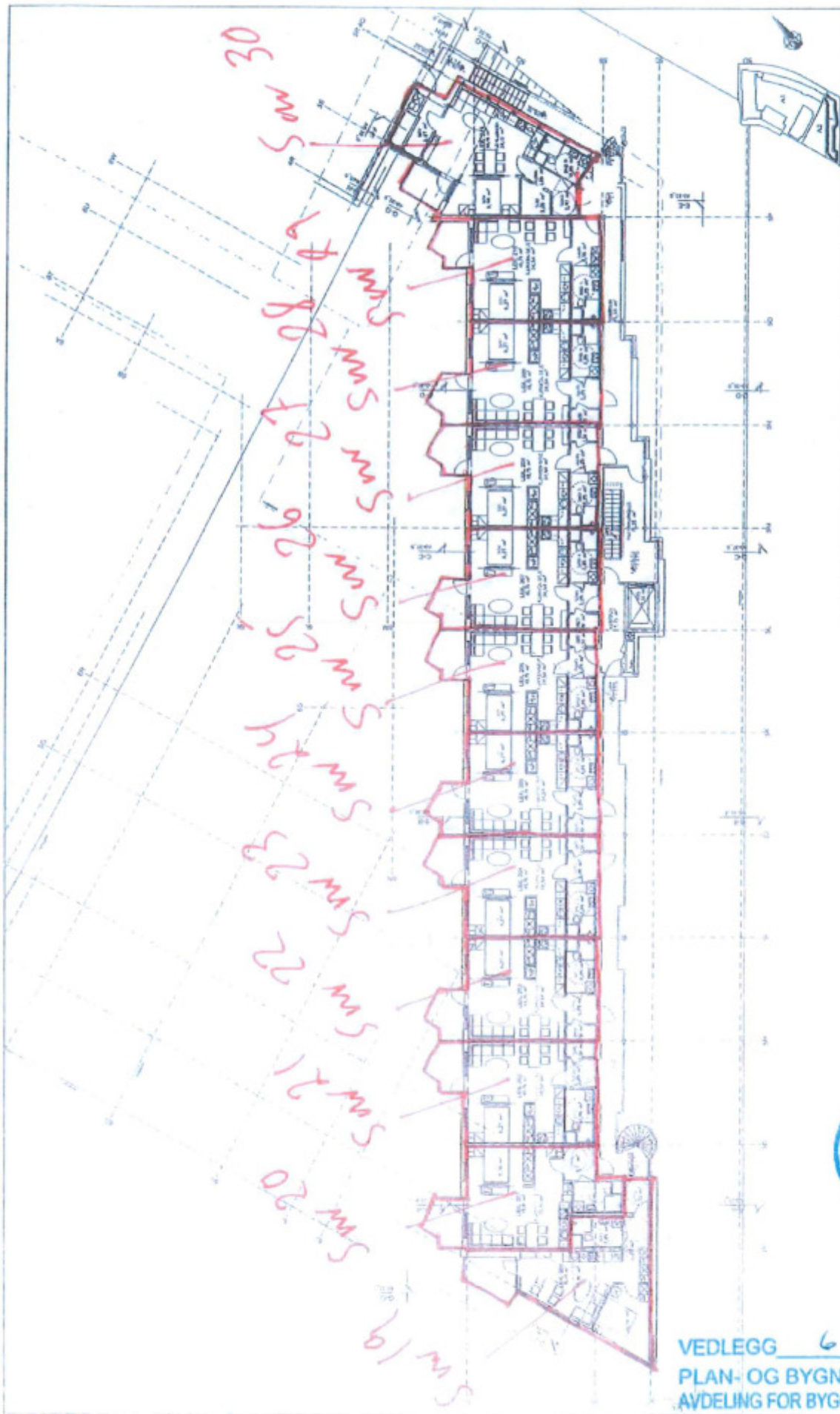
VEDLEGG 5 / AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

NYDALSTOPPEN GARNER SCHULEGÅRDS Vei 15E, OSLO KOMMUNE		GNR 77	BUR 376	TEKNIKER NR.	14
TOTALENTREPRENØR SKANSKA ARKI9 arkitektkontor as		REGISTR.NR. 440059	REG. 1175 Skanska EITP OMB. 10.08.2009 / 17.02.2017	FAK	ARK A 5-11_0
		PROSJEKT NR. 0408		MÅL	ARBEIDSTEKNING
				TEKNIK AV PSIAK	PLAN 1 ETG
				TEKNIK AV PSIAK	DATE 31.10.2005
				KORTTIT. ART.	DATE



S. S. av 15

NO	DATE
01	10.02.00
02	27.02.00
03	28.07.00
04	28.09.00
05	08.03.00
06	04.12.00
07	04.02.00
08	04.12.00
09	20.11.00
10	20.02.00
11	20.02.00
12	01.02.00
13	20.02.00
14	01.02.00

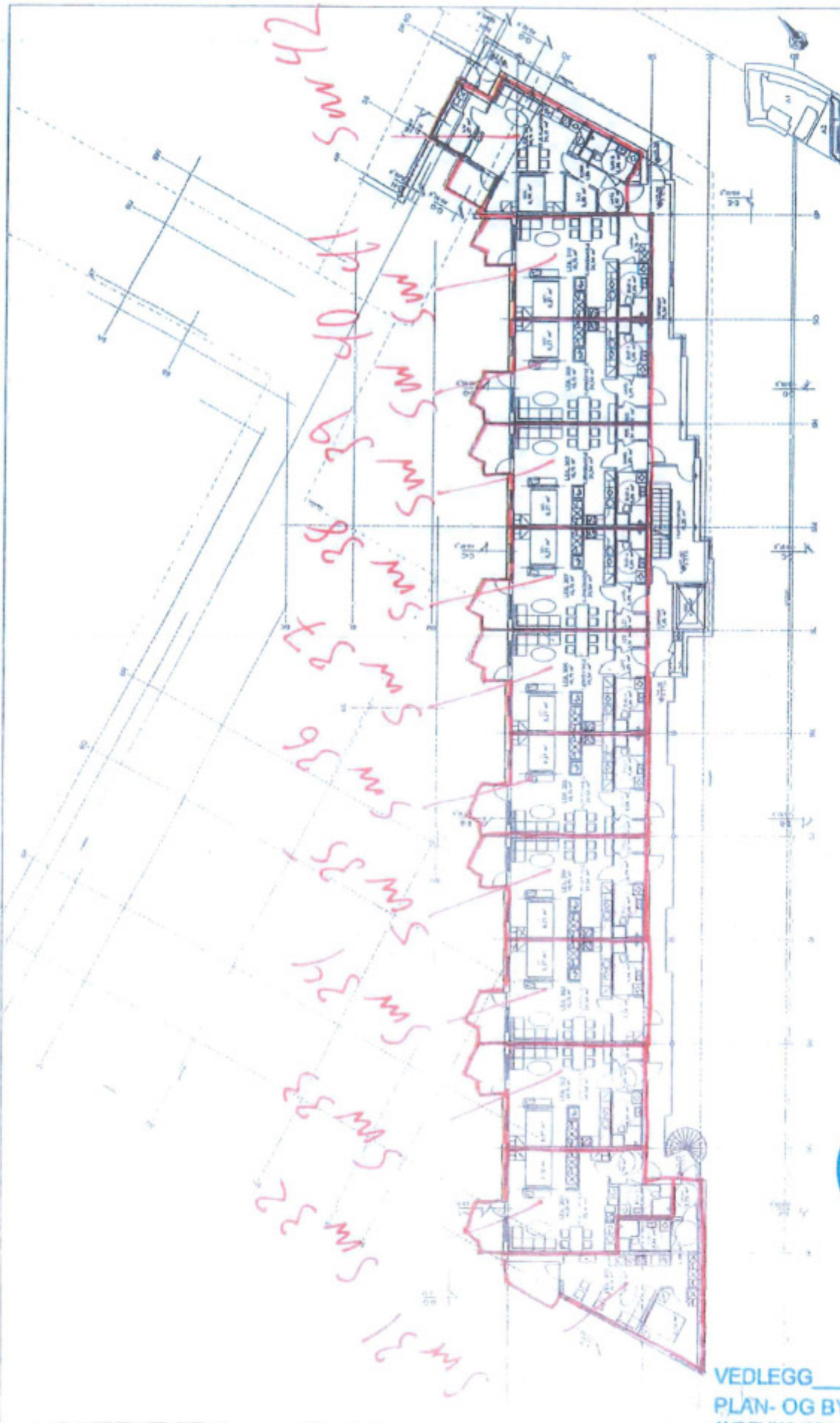


NYDALSTOPPEN LØNNERISVEIEN 10 0400 KONGSBU TOTALTAREAL: 440059 FV. 1175 FV. 1176 FV. 1177 FV. 1178 FV. 1179 FV. 1180 FV. 1181 FV. 1182 FV. 1183 FV. 1184 FV. 1185 FV. 1186 FV. 1187 FV. 1188 FV. 1189 FV. 1190	GLØR T7 GLØR T8 GLØR T9 GLØR T10 GLØR T11 GLØR T12 GLØR T13 GLØR T14 GLØR T15 GLØR T16 GLØR T17 GLØR T18 GLØR T19 GLØR T20 GLØR T21 GLØR T22 GLØR T23 GLØR T24 GLØR T25 GLØR T26 GLØR T27 GLØR T28 GLØR T29 GLØR T30	ARK 1:200	TEMPORÆR A A5-12_0	BYGGER 10
SKANSKA ARK19 arkitektkontor AS	PRODUKTOR: DA08	TEKNIK: AV PÅRBEI	DATE: 31.10.2022	KONTROL: AV... DATE: ...



VEDLEGG 6 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

S.6 av 15

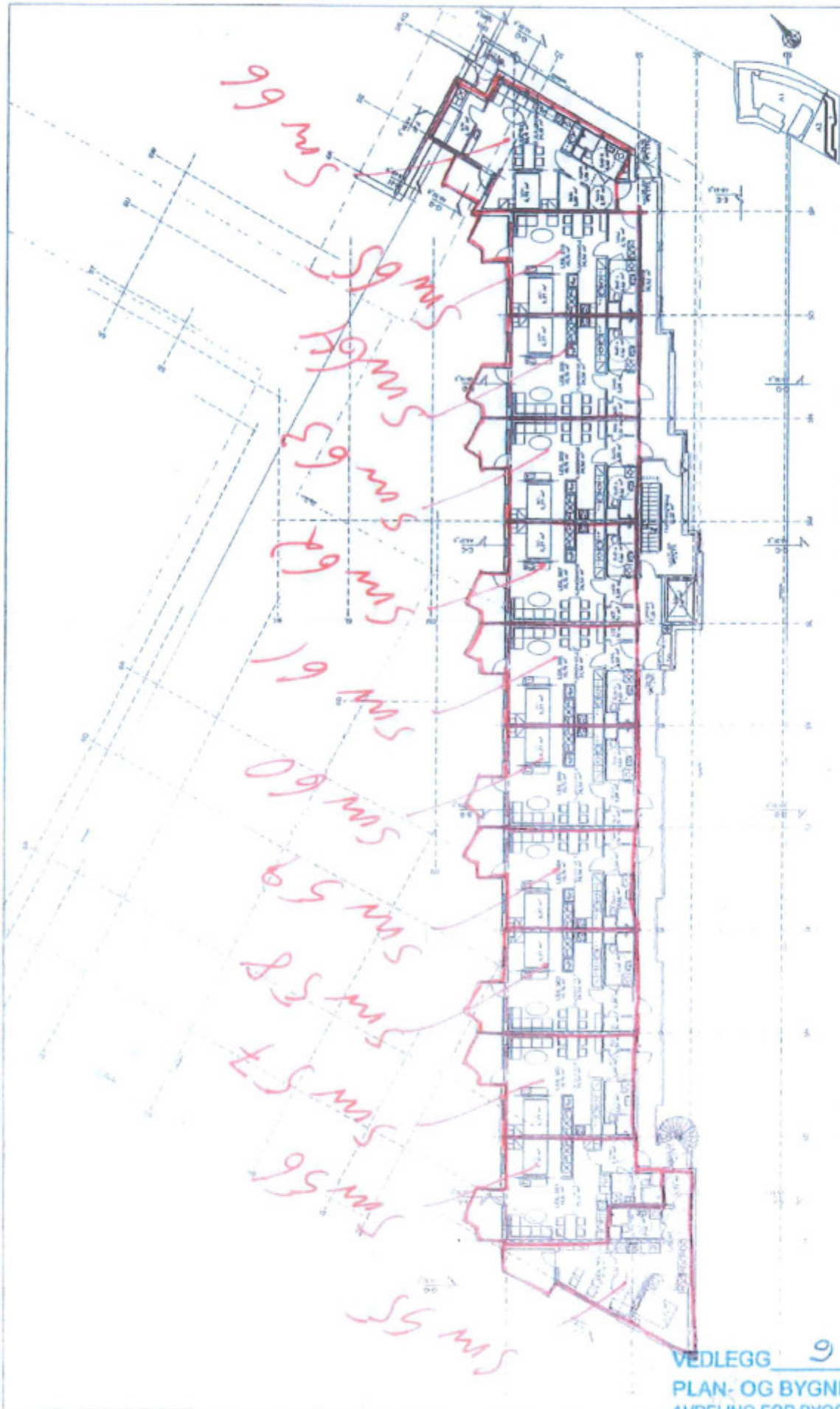


NYDALSTOPPEN BARNHAGEVEI 12E, OSLO KOMMUNE	ARK	ARK	TEK. AV. PLAN	DATE: 21.10.2008	KORTTIT. AV. DATE: 11.11.2008
TOTALENTRER: 440059	1:200	PLAN 3 ETC			
SKANSKA ARK19 arkitektkontor AS					



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

S.7 av 15



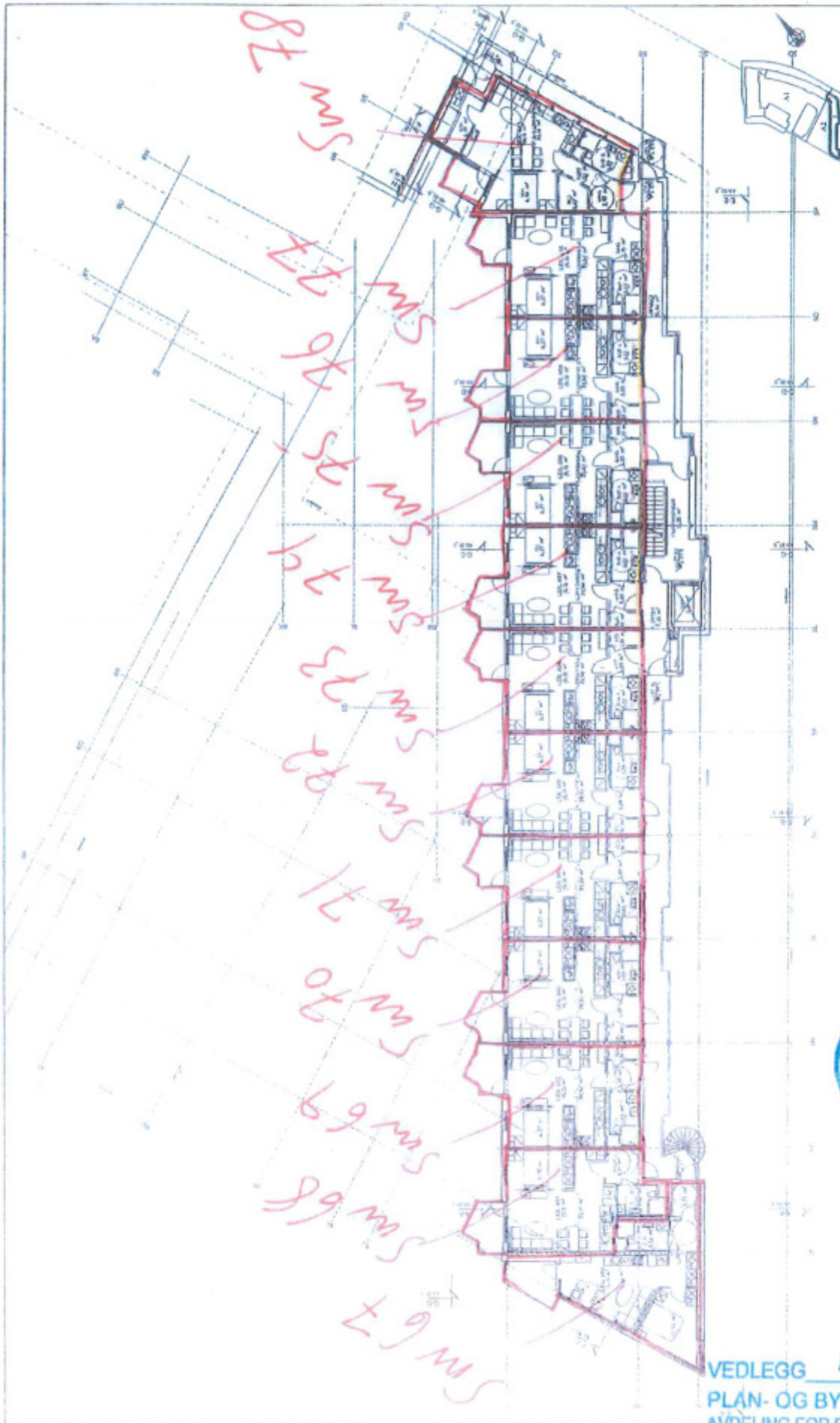
NYDALSTOPPEN JANUARI 2009	TEKNIKUM	ARK	1:200	NYDALSTOPPEN	11
SKANSKA	ARK19 arkitektkontor AS	ARK	1:200	ARBEIDSTEKNING	
PROJEKT NR. 440059	PROJEKT NR. 440059	SKAL ST.	1:200	PLAKK & STU	
17.10.2008, 21.01.2009	17.10.2008, 21.01.2009	GLM NR.			
		DELKONTORE			
		TEK. AN. PER. DATO. 31.10.2008			

11	11
01	11
60	11
80	11
20	11
10	11



VEDLEGG 9 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

S. 9 av 15

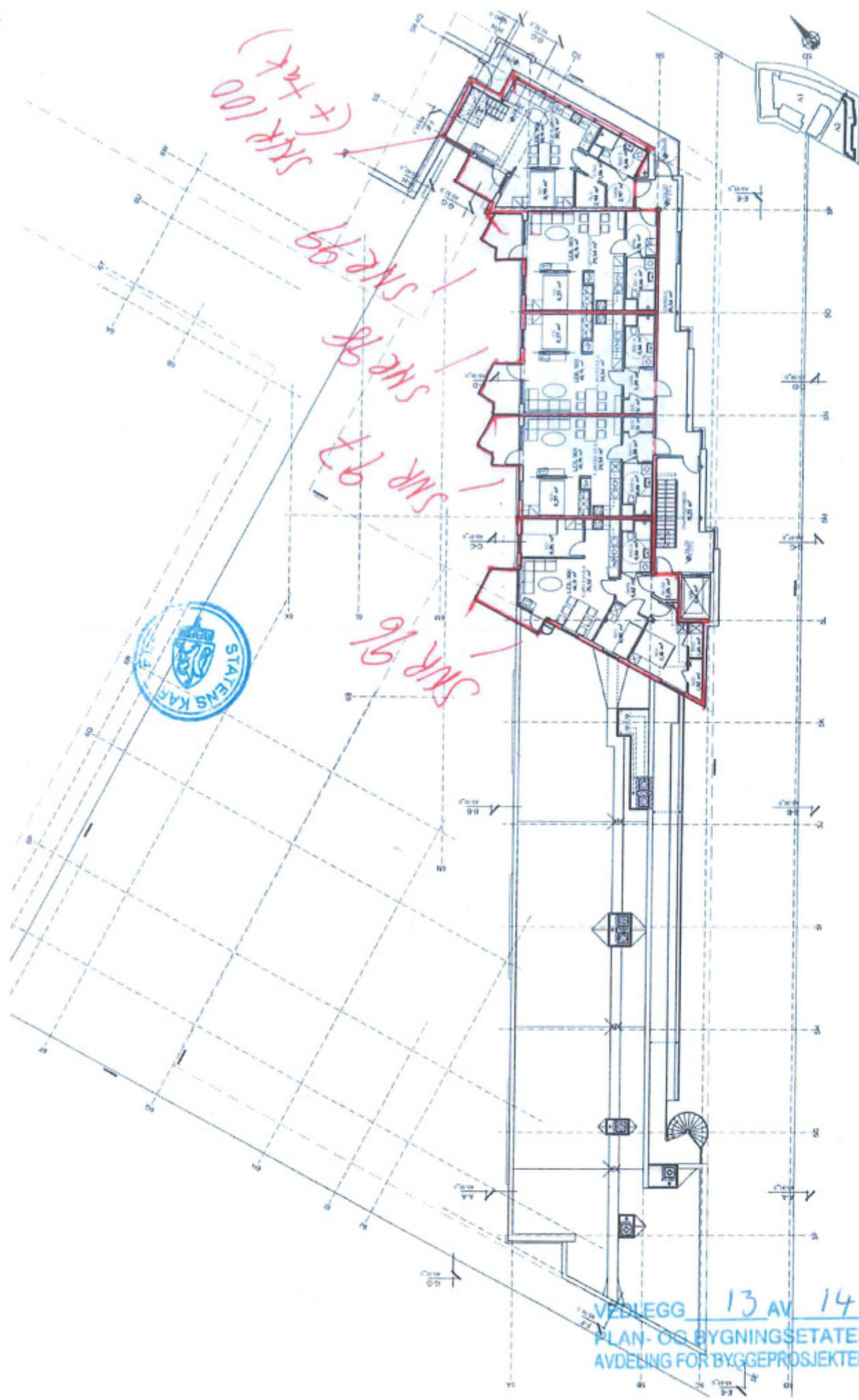


NYDALSTOPPEN SUNNÅRE SOLLERØYFJELLET	NYDALSTOPPEN	ARK	ARK	11
NOTA/ENTRÉPRISER	PROJEKT NR. 440059	1:200	PLAN 6 ETG	
SKANSKA	PROJEKTANT	TEK. ANV. NAME	BYGG. BYGG. BYGG.	BYGG. BYGG.
ARK19 arkitektkontor as	PROJEKTANT	BYGG. BYGG. BYGG.	BYGG. BYGG. BYGG.	BYGG. BYGG.



VEDLEGG 10 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

s.10 av 15

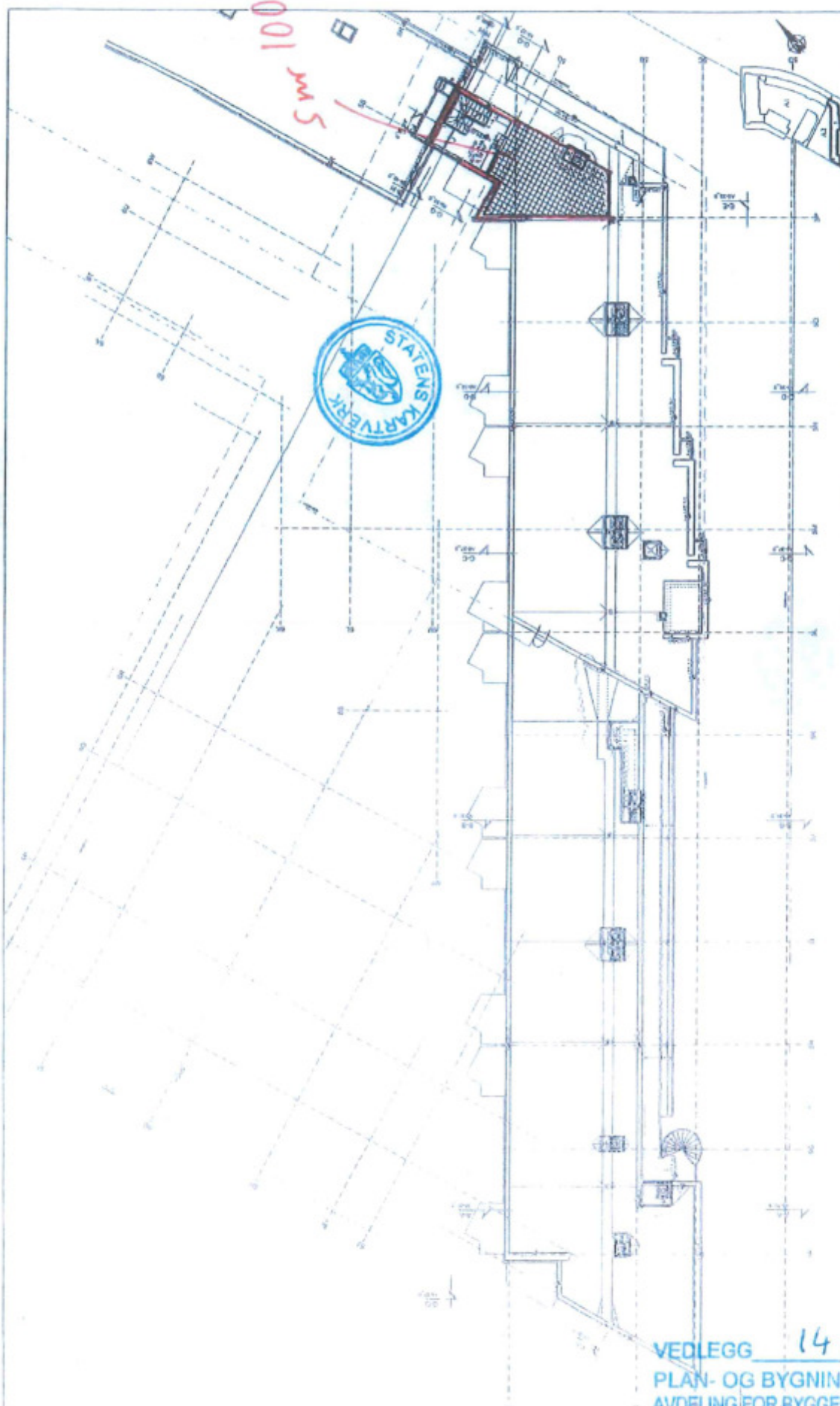


NYDALSTOPPEN DUNNAR SCHULDERPUS VEI 10E, 0450 KOMAUNE		KLIN. 77	BLAK 376	TEK. 101	NYDALEN
ARK	A	5-19	0	13	
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA		PROSJEKT NR. 440059			
ARK19 arkitektkontor as		PROSJEKT NR. 0408	TEK. AV. PSAM	DATE: 31.10.2008	KONTR. AV.:
		PL. 115, Skovveien, 0157 Oslo	PLAN 9 ETG		
		TELEFON: 22 22 11 56	DATE:		

REV.	DATE
01	04.02.2008
02	06.03.2008
03	08.03.2008
04	24.02.2008
05	05.11.2008
06	20.11.2008
07	20.12.2008
08	15.11.2008
09	20.01.2009
10	07.02.2009
11	10.02.2009
12	02.07.2009
13	03.08.2009

VEDLEGG 13 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

s. 13 av 15



NYDALSTOPPEN GUMMAR BOLLEBERG'S VGT/IE. OLOF ROMANEN		BLÅN 77	BLÅN 278	ARK	NO. 11
TOTALFLOTTMÅTTEN SKANSKA		NO. 440058	NO. 1178	NO. 1:200	NO. 11
ARK19 arkitektkontor AS		PRELIMINÄR DOK	TOTAL SVT PLAN	DATE 9.11.2008	NO. 11
				ARBIDSTEGNING	DATE
				TAPPPLAN	

NO	NO
100	10
100	20
100	30
100	40
100	50
100	60
100	70
100	80
100	90
100	100
100	110

VEDLEGG 14 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

S. 14 av 15

Det bekræftes at fullmakten fortsatt gjelder

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



Fullmakten gjelder fortsatt Oslo, 15/5

Rett kopi bekrefte:

Wiggo Wollbraten
 advokat

GENERALFULLMAKT

Gnr. 77, bnr 376 i Oslo kommune

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

Studentholgen AS, organisasjonsnummer 988 703 559

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

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

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

(x) jeg/vi er ikke gift

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

Oslo, 27 april 2006

Stig Finvold Christian Ruud
 Gunjar Schjelderups vei 11 AS
 Org. nr. 882 847 802
 STIG FINVOLD CHRISTIAN RUUD

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

HERMANN
 Navn: HERMANN
 Fødselsnr:
 Adresse: BYEREGNARUSGT 283
 Telefonnr:

Pine Jansen
 Navn: PINE JANSEN
 Fødselsnr:
 Adresse: GATLE ENEBARKV. 38C, 1188 OSLO
 Telefonnr:



Samtykkeerklæring

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

Oslo 15/5-2007

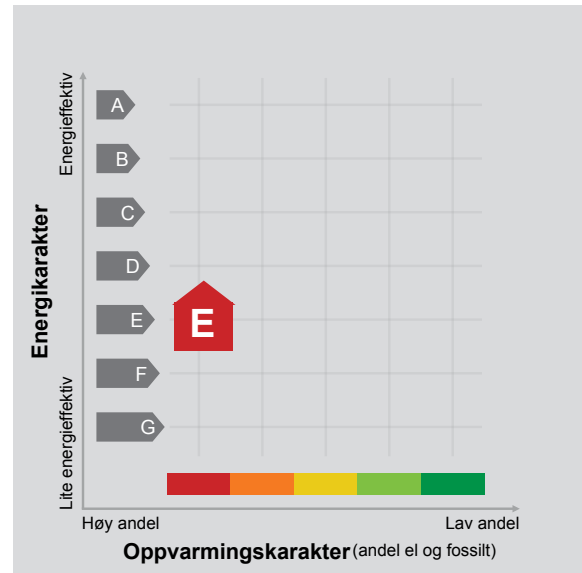
Garanti Eiendomsmegling Oslo AS

Kjell Frithjof Jakobsen
Styrets leder

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Gunnar Schjelderups vei 13E
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	376
Seksjonsnummer	62
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81809674
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-149005
Dato	29.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2006
Bygningsmateriale:
BRA: 44
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0502	62	0	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	22 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	44 m ²
Totalt BRA	44 m ²
Oppvarmet luftvolum	106 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	227,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,74
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.8.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	89,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	158,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 781 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	199,56 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 054 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	199,56 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 781 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 781 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 781 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

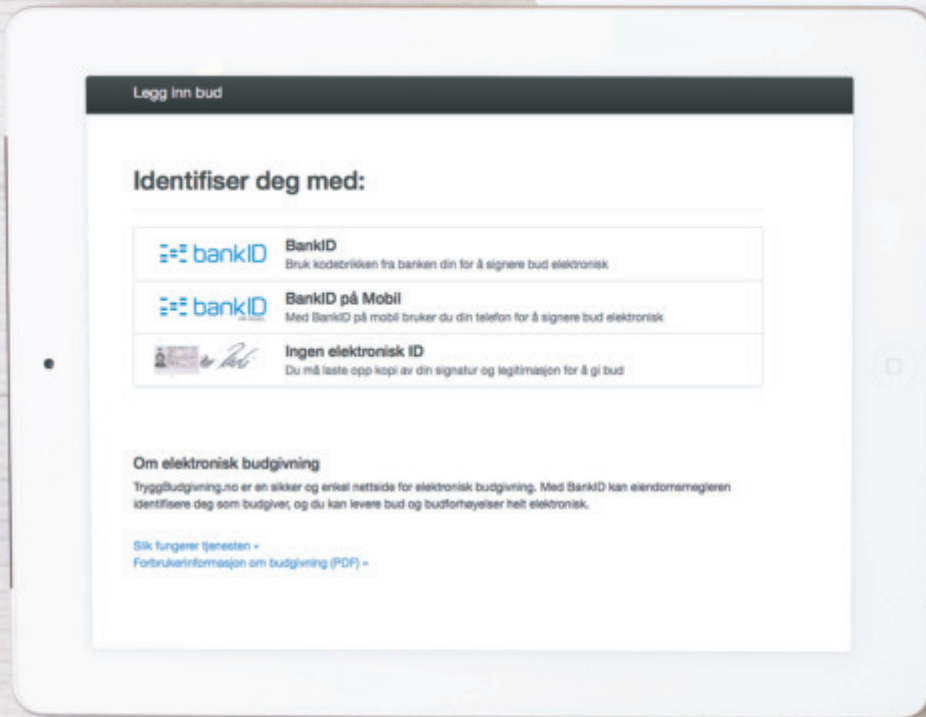
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gunnar Schjelderups vei 13 E
Gnr. 77 Bnr. 376 Snr. 62 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0044

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Henrik Sjuve
Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 22 51 44
E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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** _____

Egenkapitalen 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. 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 inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
7. 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 formidles gjennom fullmektig.
8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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

