



PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

GUNNAR
SCHJELDERUPS VEI 11 P

Vedlegg

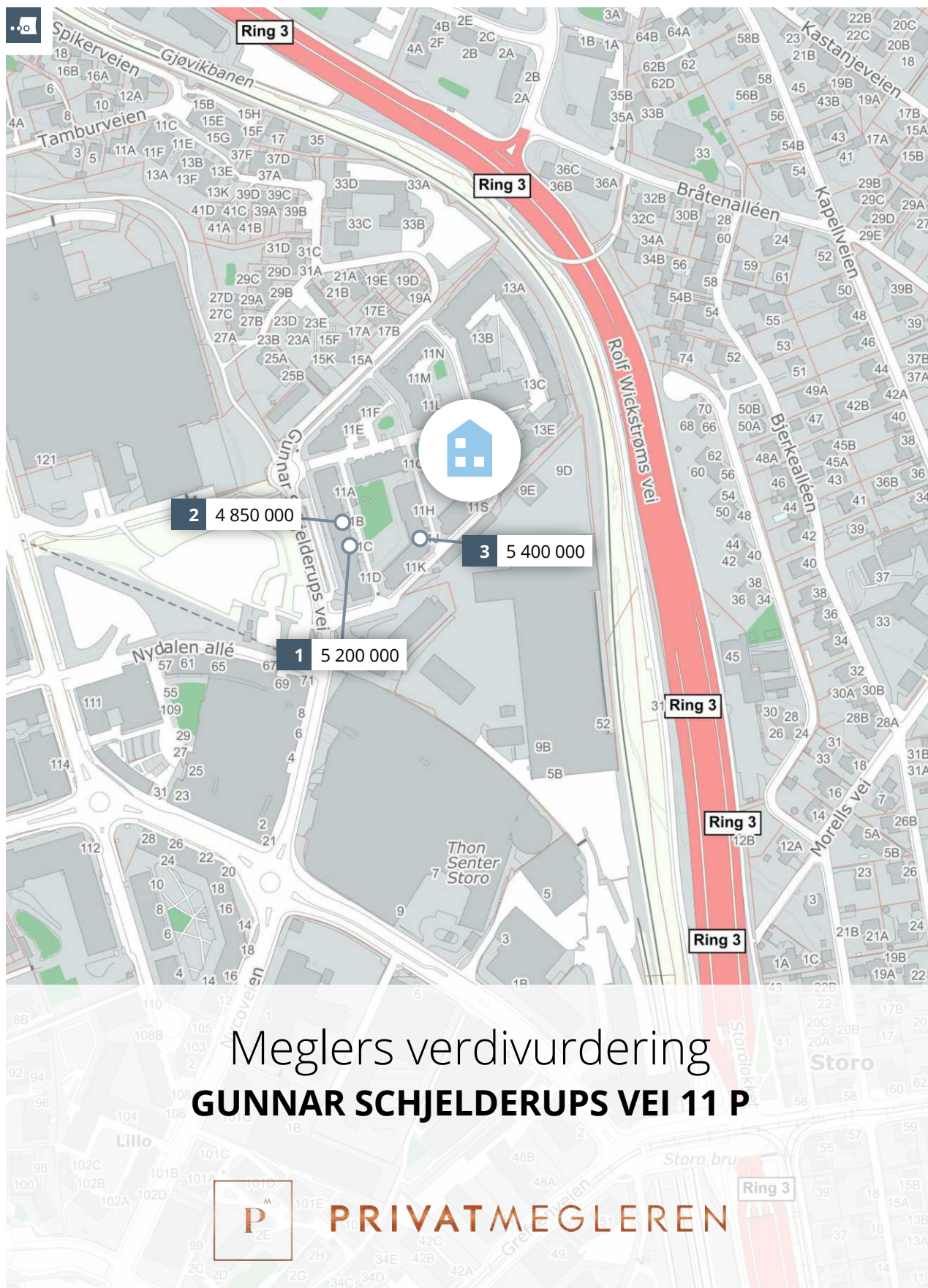
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 11.06.2026

Meglerns verdivurdering 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 verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Cecilie Elliott Jørstad.





Gunnar Schjelderups vei 11 P, 0485 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 77 BNR 57 FNR 0 SNR 116 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Nydalen øst

Verdivurdert til

4 850 000

0

Fellesgjeld

4 850 000

Totalt

105 435m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	2006					

Fellesutgifter	3 113
Formue	19 623
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gunnar Schjelderups vei 11 C 46 m ² 2006 1. etg 1 sov	06.05.2025	5 200 000	5 200 000	0	5 200 000	113 043
2 Gunnar Schjelderups vei 11 B 46 m ² 2007 1. etg 1 sov	31.05.2024	4 500 000	4 850 000	0	4 850 000	105 435
3 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

Velkommen!

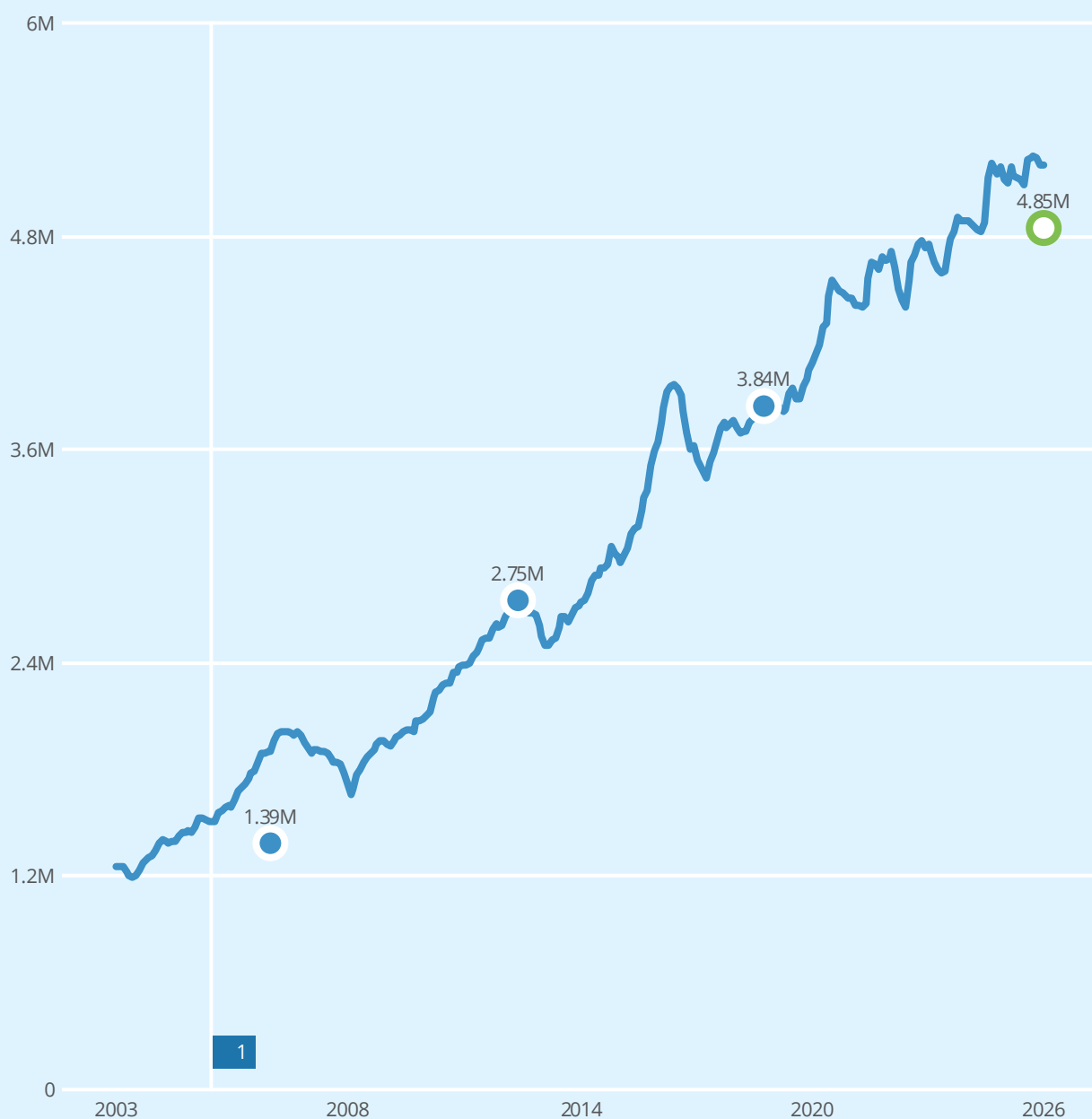
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinende 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



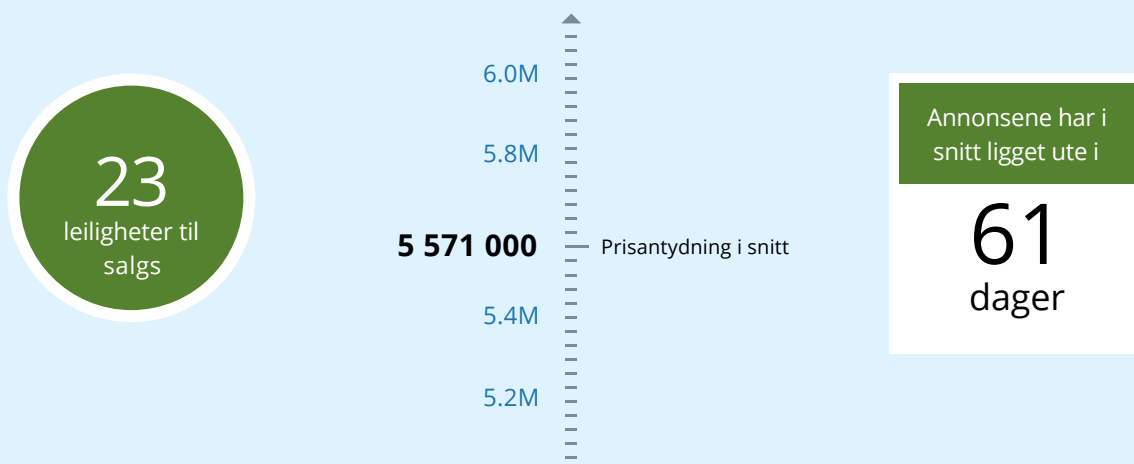
Endring av eiendom

1

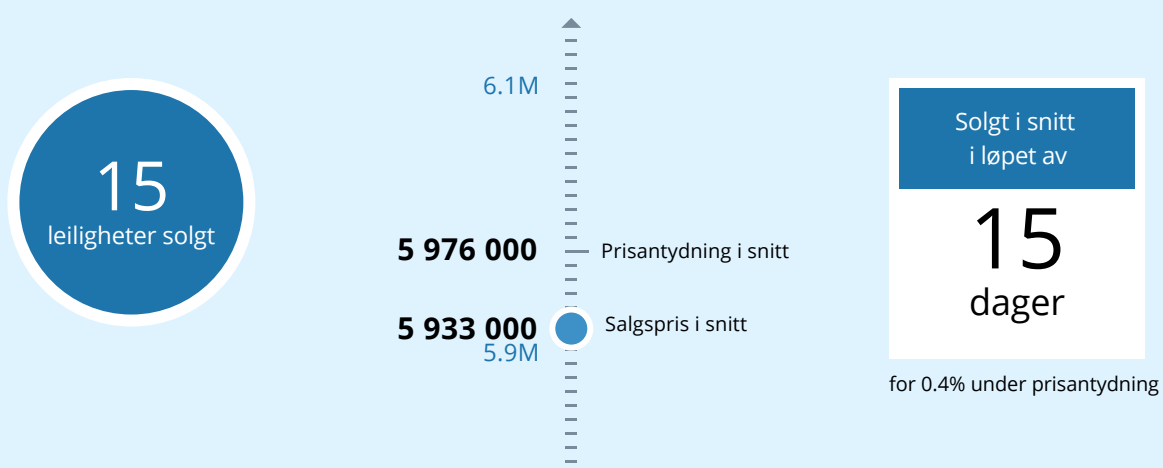
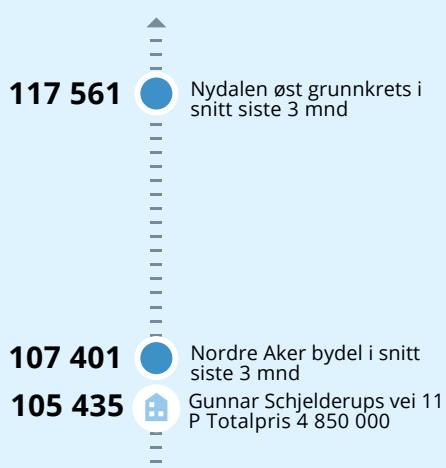
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
29.04.2019	07.05.2019	06.08.2019	3 750 000	3 840 000	0	3 840 000
06.03.2013		06.03.2013	-	2 750 000	-	2 750 000
18.12.2006		18.12.2006	-	1 390 000	-	1 390 000



Leiligheter til salgs i Nydalen øst grunnkrets nå



Leiligheter solgt i Nydalen øst grunnkrets siste 3 mnd

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

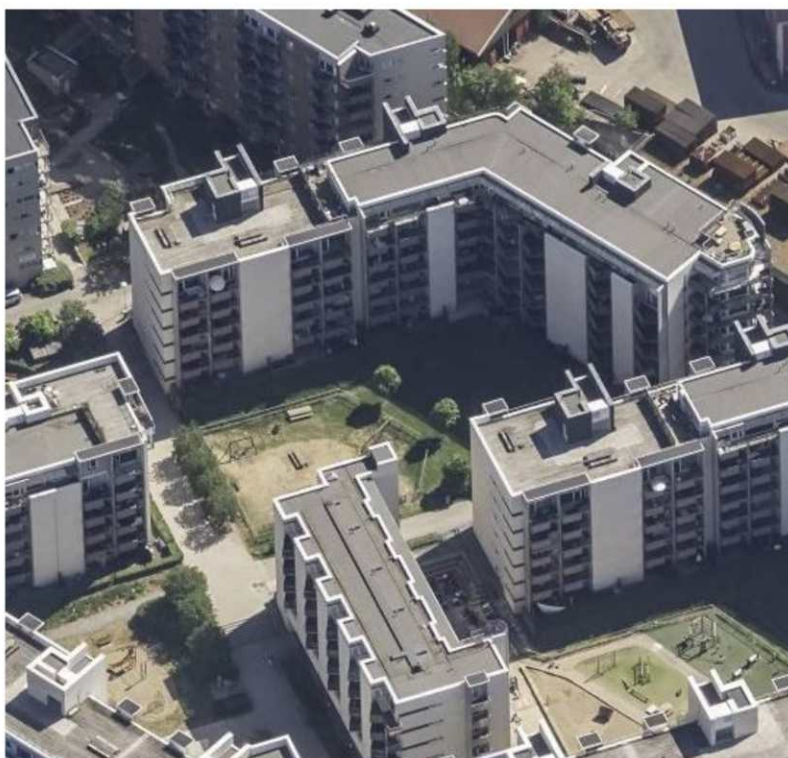
 Leilighet i boligblokk

 Gunnar Schjelderups vei 11 P, 0485 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 77, bnr. 57, snr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 31.05.2026

Oppdragsnr.: 10776-1641

Eiendomsverdi ref nr: MS1475

Autorisert foretak: Helge Jensen Tømrermester Takstmann

Sertifisert Takstingeniør: Helge Jensen



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



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

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

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

Helge Jensen Tømrermester Takstmann

Tømrermester med mange års allsidig erfaring. Oppnevnt av Kredittilsynet som takstmann i 1989, medlem av Norges Takseringsforbund (Norsk Takst) fra 1990. Medeier i Takstsenteret fra 1998. Styremedlem i NTF Oslo-Akershus avdeling fra 1994, styreleder fra 2000-2004. Foreleser ved Takstmannsutdanningen i Norges Eiendomsakademi (NEAK). Styremedlem i Norges Takseringsforbund fra 2009, nestleder fra 2012-2015. Styreverv også i NTFs datterselskaper (NEAK, Eiendomsforlaget AS, VERDI AS, NTF Holding) Styreleder i stiftelse for drift av forsamlingshus. Styreleder i boligsameie. Representant for Norsk Takst i Standard Norge (NS 3940 Areal) Foreleser i arealkurs ved NEAK. Sertifisert for taksering av våtrom. Tilstandsrapport- Verditakst- Næringstakst- Arealskanning- Seksjonering



Rapportansvarlig

Helge Jensen

Helge Jensen

Uavhengig Takstingeniør

hj@takstsenteret.no

900 33 423



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 byggeregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

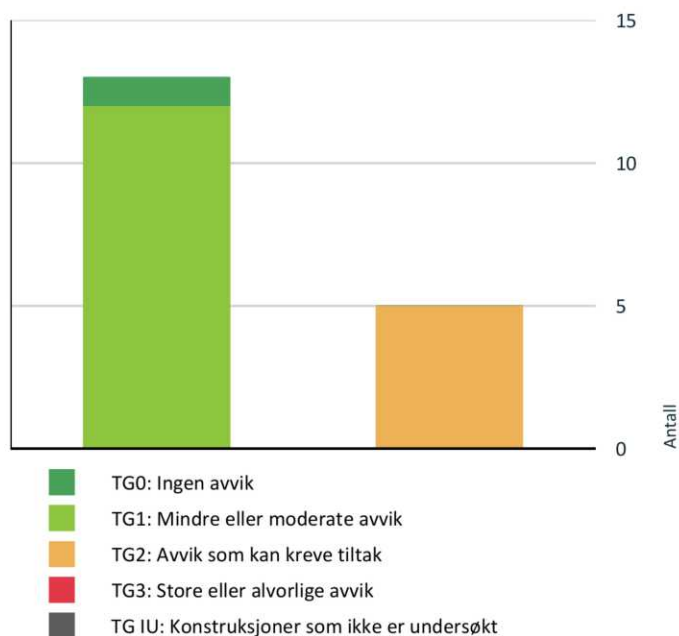
Leilighet i boligblokk

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

Leiligheten er i overensstemmelse med seksjoneringstegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på avhendingslova og forskrift til denne (Tryggere bolighandel). Undertegnede takstmann er sertifisert gjennom Norsk takst/ Norges Takseringsforbunds godkjenningssystem for oppdrag som faller inn under kategoriene; Verditaksering av næringsbygg/ Verditaksering av bolig/ Tilstandsrapporter og er TEGoVA residential Valuer. Takstmannen er sertifisert for Taksering av våtrom gjennom Fagrådet for våtrom FFV. Takstmannen takserer ikke eiendommer der egeninteresse eller forhold til de involverte parter kan komme i konflikt med oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår

2006

Anvendelse

Leilighet

Standard

Vanlig god standard

Vedlikehold

Vanlig pent holdt

Kommentar

Byggeår ifølge byggesak

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i betongkonstruksjoner. Fasade med teglstein. Yttervegger er kun kontrollert ved seksjonens terrasse.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør med lyd- og brannisolasjon. Terrassedører med isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattning i trykkimpregnert tre.

Vurdering av avvik:

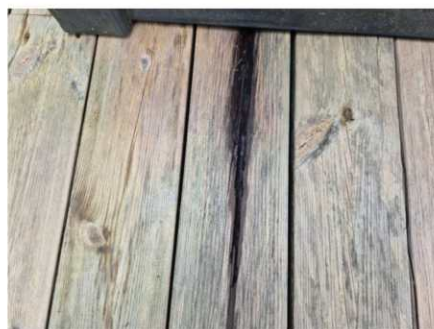
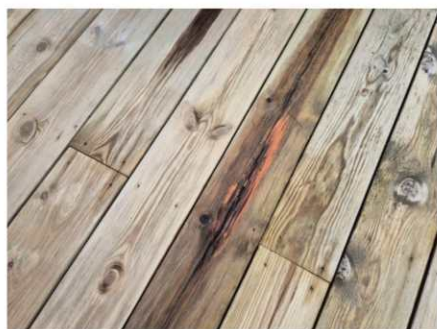
- Det er avvik:

Det er råte i enkelte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet treverk må fornyes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på terrassen.



INNENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater: Parkettgulv. Vegger og himlinger er malt. Sår, riss og bruksmerker må påregnes i brukte boliger. Interessenter bes derfor om å vurdere overflatene nøye opp mot egne ønsker og behov før budgivning. Vurdering av overflater er ikke en del av forskrift Tryggere bolighandel. Overflatene er derfor vurdert skjønnsmessig opp mot det som kan forventes ut fra alder, og ikke vurdert i henhold til NS3600.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke.

Planhetsavvik er målt som totalt avvik gjennom hele rommet:

Stue, 4mm

Soverom, 2mm

Planhet er kontrollert ved stikkprøver på tilfeldige steder der det var tilgang for måling. Planhet er ikke kontrollert i kjellerboder og lofts-boder samt andre rom som ikke er boligrom.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører. Sår, riss og bruksmerker må påregnes i brukte boliger. Interessenter bes derfor om å vurdere dørene nøye opp mot egne ønsker og behov før budgivning. Vurdering av innerdører er ikke en del av forskrift Tryggere bolighandel. Dørene er derfor vurdert skjønnsmessig opp mot det som kan forventes ut fra alder, og ikke vurdert i henhold til NS3600.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er ca. 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er små riss i flisefuger. Hullyd/bom i enkelte fliser ved dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll. Dersom rissene eller hulllyden utvikler seg, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å unngå risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Synlig membran/mansjett ved sluk.

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert WC, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det kan være gjort andre tiltak for å løse eventuell lekkasje fra systerne, men dette er ikke dokumentert.

Det er små skader i skapfront og overskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon for hvordan eventuell lekkasje fra innebygget systerne er håndtert, eller det bør etableres en løsning som synliggjør lekkasje. Manglende løsning for å oppdage lekkasje kan medføre skjulte vannskader i bygningskonstruksjonen.

Skader i skapfront og overskap er hovedsakelig kosmetiske og kan utbedres etter ønske, men har ingen vesentlig konsekvens for funksjon eller sikkerhet.



1. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Fuktstyrt avtrekksvifte. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjort kontroll i inspeksjonsluke i tilstøtende rom. Det er ikke avdekket unormale forhold. Vektprosent fukt er målt til 0-7% (tørt). Kontrollen utelukker ikke at det kan være skader andre steder i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkettgolv og malte vegger. Hvit innredning med benkeplate i stein. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for kjølfryseskap. Vurdering av kjøkkeninnredning og utstyr er ikke en del av forskrift Tryggere bolighandel. Kjøkkeninnredningen er derfor vurdert skjønnsmessig opp mot det som kan forventes ut fra alder, og ikke vurdert i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjevakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt bør monteres for å redusere risikoen for komfyrbrann.

Lekkasjevakt bør monteres for å begrense skader ved eventuell vannlekkasje i kjøkkenet.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekkshette for sentralt avtrekkssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i kjøkken og bad til felles avtrekkssystem. Tilluft ved ventiler.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Fordelingstavle med vippeautomater.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Tilsynsrapport fra Elvia 16.12.2008 uten avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det anbefales utvidet kontroll på grunn av manglende samsvarserklæring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmåling er påkrevet ved eventuell utleie.

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

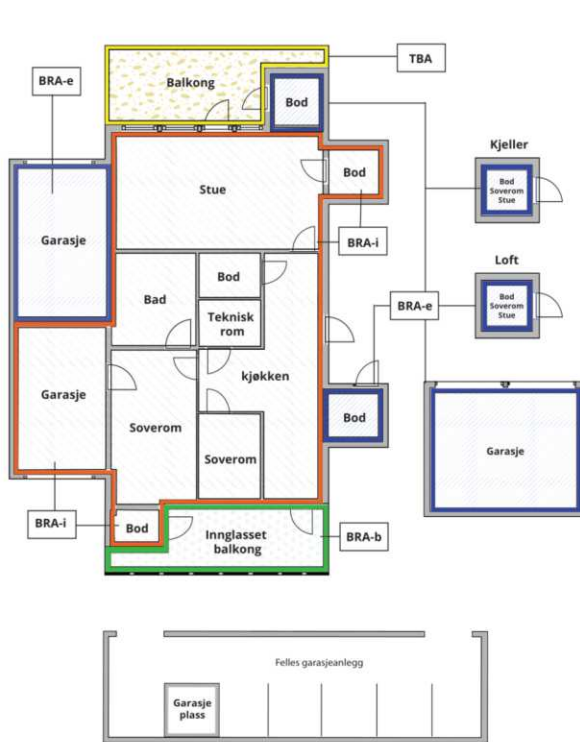
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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, skjehveter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	46			46	21
Kjeller		5		5	
SUM	46	5			21
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/wc		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica laserskanner BLK2GO som gir et nøyaktig resultat. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning. Bod utenfor leiligheten er målt med håndholdt lasermåler Leica Disto D8.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er i overensstemmelse med seksjonerings tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Helge Jensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	57		116	18900 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Gunnar Schjelderups vei 11 P

Hjemmelshaver

Wang Marcus

Kommentar

Tomten er fellesareal.

Eierandel

45 / 26865

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med nærhet til forretningssenter, buss og bane. Barnehage på området.

Adkomstvei

Adkomst ved offentlig vei.

Om tomten

Fellesareal med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Parkeringsplass i garasjekjeller ifølge eier. Garasjen er ikke vurdert i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon fra Ambita/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påvisning av bod ved eiers representant	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart fra kommunens nettsider/kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegning fra arealskann	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.12.2006	Seksjoneringstegninger.	Gjennomgått		Nei
Skråfoto		Skråfoto fra Opplysningen-1881.no, brukt som illustrasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/reservasjon/>

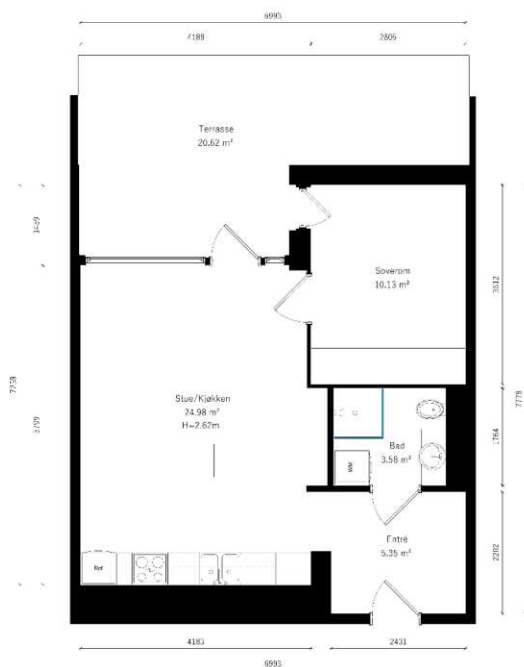
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MS1475>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Gunnar Schjelderups
vei 11P

1.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260110
Adresse	Gunnar Schjelderups vei 11 P		
Postnr.	0485	Sted	OSLO
Selgers navn	Marcus Wang		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

6155986

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tryknapp på toalett må trykkes hardt. Ligger noe vann på gulvet etter dusjing

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

- ☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

Initialer selger:
M W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noe råte i terrassebord

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

bytting av termometer på varmekabler på badet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Initialer selger:
M W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Initialer selger:

M W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Terrassebord

Initialer selger:
M W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

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 forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

10.06.2026

Signert av

Marcus Wang

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260110 . Vår ref.: 5700-1-116

Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Nydalen Kvarter
Organisasjonsnr: 991081267
Seksjonseier: Wang, Marcus
Medeier:
Leilighetsnummer: 116
Adresse: Gunnar Schjelderups Vei 11 P, 0485 OSLO
Seksjonsnummer: 116
Gnr. 77
Bnr. 57

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 6155986.
- 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.

Det er kun kjøpekontrakten som bekrefter kjøperes bruksrett til de enkelte garasjeplassene. Sameiet har noen p-plasser for motorsykler til utleie. Styret kontaktes v.h.a. styrets hjelpetjeneste for tildeling av plass. P-plass for motorsykkel følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjons-kostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved endring av leietaker Plasser som er i snr 361. Disse plassene er plasser som må tinglyses med ideell 1/61 del av gnr 77, bnr 57 seksjon 361 ved salg. En del sameiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass i fellesarealet. Månedlig felleskostnad kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det forutsettes at bruksretten følger boligseksjonen ved salg, hvis ikke må megler gi særskilt beskjed om at den ikke skal følge. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved overdragelse av bruksretten.

Bodplass i underetasjen følger leiligheten. Sameiet disponerer noen boder som kan leies i tillegg dersom noen er ledig. Sameiets styre understreker viktigheten av at alle seksjonseiere og leietagere bruker sameiets hjemmesider <https://vibbo.no/nydalen-kvarter/> fordi: Der finnes gjeldende vedtekter og husordensregler, som alle er forpliktet til å kjenne til og til å etterleve Der blir nyheter/informasjon fra styret publisert Der finner man lenke til styrets hjelpetjeneste, et viktig verktøy for styret og beboere for å registrere og følge opp henvendelser

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 113,00,-

Herav:

TV/Internett
Felleskostnader

Pr. dags dato
559,00
2 554,00

Evt. fremtidig endring:

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	919,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 623,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jardar Havro Bakke, e-post: nydalenkvarter@styrommet.no

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,- 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

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5700

SAMEIET NYDALEN KVARTER

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYDALEN KVARTER

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, BI Nydalen, Rom B2-030 (2. etg), Nydalsveien 37, 0484 Oslo.

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 møtet. 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.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du tar med deg legitimasjon. Kart for å finne møterommet: <https://link.mazemap.com/fKjj4UGD>

Det er ikke obligatorisk å benytte registreringsblanketten bakerst i dokumentet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ny felles avtale for bredbånd (fra styret)
8. Forslag om vedtektsendring: Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret
9. Forslag om vedtektsendring: Prioritering av beboere ved valg til styret
10. Søknad om oppføring av pergola på takterrasse
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NYDALEN KVARTER

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

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen av fremmøtte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5700 Sameiet Nydalen Kvarter - regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 685 000. Av dette beløpet er kr 246 240 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder. Dvs at resterende 438 760 fordeles mellom de 7 øvrige medlemmene av styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 settes til kr. 685.000,-

Ny felles avtale for bredbånd (fra styret)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fremmes i tråd med vedtak på årsmøtet 2025

Se også vedlagt tilbud fra Obos Nett

I henhold til vedtak fra årsmøtet 2025 har styret gjennomført en prosess for å utrede mer kostnadseffektiv og fremtidsrettet løsning for bredbånd og TV i sameiet, inkludert vurdering av løsninger uten kollektiv TV-avtale.

Styret har i løpet av prosessen hatt dialog med flere leverandører (om lag 6 aktører), og innhentet og vurdert tilbud basert på pris, teknisk løsning, driftsstabilitet, service og erfaring fra tilsvarende boligprosjekter.

Etter en samlet vurdering anbefaler styret å inngå ny kollektiv avtale med **OBOS Nett** for etablering av moderne fibernett til hele sameiet.

Tilbudet innebærer:

- Etablering og oppgradering til moderne fibernett i hele sameiet
- Internett 1000/1000 Mbit/s til hver husstand
- Levert og driftet ruter (WiFi 6) til hver enhet
- Ingen etableringskostnad for sameiet*
- Obos Nett vil hjelpe beboerne med informasjon om oppsett og innføring
- Pris: 159 kr per måned per leilighet (inkl. mva)

Pris: Til sammenligning betaler sameiet i dag 558 kr per leilighet per måned for felles TV- og bredbåndsavtale (Kollektiv Flex Premium 200) fra Telia.

(*Forutsatt at avtalen ikke sies opp før det har gått 5 år.)

I tillegg til svært konkurransedyktig pris, er OBOS Nett vurdert som den beste totale løsningen basert på blant annet erfaring, referanser, leveranseevne og fleksibilitet i tjenestetilbudet. Løsningen gir også den enkelte beboer frihet til selv å velge om man ønsker TV-/strømmetjenester, med ulike tilbydere av tv-pakker og priser Obos har fremforhandlet.

Se også her for mer informasjon: <https://www.obos.no/styrearbeid/nett/beboer>

Styret legger til grunn at dette vil gi lavere kostnader og et mer moderne og fleksibelt tilbud til beboerne.

Dagens avtale med Telia utløper 01.10.2026 og må sies opp innen 01.07.2026 for å unngå automatisk forlengelse. Dersom årsmøtet vedtar ny avtale med Obos Nett, vil styret si opp avtalen innen fristen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet inngår avtale med OBOS Nett om etablering av felles fibernett og bredbåndsløsning i tråd med fremlagt tilbud. Samtidig sies dagens kollektive avtale med Telia opp i henhold til gjeldende oppsigelsesfrist.

Sak 8

Forslag om vedtektsendring: Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret

Forslag fremmet av:

Elisabeth Johnsrud

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å fremme forslag om følgende vedtektsendringer:

1. Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret.

Det foreslås at medlemmer av styret ikke kan sitte i styret i mer enn 8 år.

Begrunnelse:

En begrensning i funksjonstid vil bidra til jevnlig fornyelse i styret. Rotasjon reduserer risikoen for uheldige bindinger og rolleblanding, og styrker tilliten til styrets uavhengighet. Samtidig gir det rom for nye krefter, nye perspektiver og økt engasjement, noe som kan bidra positivt til utviklingen av sameiet.

God styring bygger på både erfaring og fornyelse. En tidsbegrensning vil bidra til en sunn balanse mellom kontinuitet og nytenkning.

Forslag til vedtak:

Medlemmer av styret kan maksimalt sitte i styret i 8 år.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret forstår intensjonen bak forslaget, og mener det er viktig med en god balanse mellom kontinuitet og fornyelse i styret. Samtidig er det styrets vurdering at en fast grense for funksjonstid ikke er hensiktsmessig. Sameiet vil være tjent med at motiverte og erfarne styremedlemmer kan fortsette sitt arbeid dersom årsmøtet har tillit til dem.

Styret vil også fremheve at etableringen av valgkomité de senere årene bidrar til en strukturert og god prosess for rekruttering og fornyelse i styret.

Videre er det styrets vurdering at forslaget ikke er i tråd med eierseksjonsloven, da det ikke kan fastsettes begrensninger på hvor lenge et styremedlem kan sitte. Det er til enhver tid årsmøtet som står fritt til å velge de styremedlemmer man finner best egnet.

På denne bakgrunn mener styret det er uklokt å innføre en slik begrensning av fremtidige årsmøters handlingsrom.

Forslag til vedtak

Medlemmer av styret kan maksimalt sitte i styret i 8 år.

Sak 9

Forslag om vedtektsendring: Prioritering av beboere ved valg til styret

Forslag fremmet av:

Elisabeth Johnsrud

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

2. Prioritering av beboere ved valg til styret

Det foreslås at personer som bor i sameiet skal prioriteres ved valg til styret.

Begrunnelse: Medlemmer av styret som bor i sameiet har naturlig interesse i eiendommens drift, vedlikehold og langsiktige verdi. Egeninteresse i bomiljø og økonomi gir ofte sterkere engasjement og større ansvarsfølelse.

Dersom det finnes kvalifiserte kandidater blant beboerne, bør disse gå foran personer som ikke bor i sameiet. Dette vil styrke eierskap, tilhørighet og langsiktig forvaltning av fellesskapets verdier.

Forslag til vedtak:

Beboere skal prioriteres ved valg til styret fremfor personer som ikke bor i sameiet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret har forståelse for intensjonen bak forslaget, og er enige i at det er en fordel at et flertall av styrets medlemmer bor i sameiet. Gitt ellers like kvalifikasjoner vil det dessuten være naturlig at både valgkomiteen og årsmøtet foretrekker en kandidat som bor i sameiet fremfor en ekstern kandidat. Samtidig mener styret at valgkomiteen bidrar til gode og helhetlige vurderinger av kandidater, og at årsmøtet bør stå fritt til å velge de kandidatene som til enhver tid anses best egnet, uavhengig av bosted.

Etter styrets vurdering er forslaget heller ikke i tråd med eierseksjonsloven, da det ikke kan fastsettes begrensninger på hvem årsmøtet kan velge som styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Beboere skal prioriteres ved valg til styret fremfor personer som ikke bor i sameiet.

Sak 10

Søknad om oppføring av pergola på takterrasse

Forslag fremmet av:

Shah Murad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlagt søknad.

Styrets innstilling

Styret legger til grunn at det omsøkte tiltaket (oppføring av pergola på privat takterrasse) omfattes av eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a, og dermed krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Videre legger styret til grunn at seksjonseier selv er ansvarlig for å avklare og innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser etter plan- og bygningsloven, forutsatt at sameiet gir sin tilslutning til tiltaket.

Dersom årsmøtet vedtar forslaget, må seksjonseier dokumentere at igangsettelsestillatelse (IG) er gitt, før arbeidene igangsettes.

Seksjonseier plikter å demontere pergola for egen regning, dersom det er nødvendig for at sameiet kan få utført fremtidig vedlikehold av tak eller bygning.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Årsmøtet gis tillatelse til å føre opp pergola på privat takterrasse som beskrevet i vedlagt søknad

Vedlegg

3. pergola_soknad.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 2 styremedlemmer for to år
- 1 varamedlem for to år
- 2 varamedlemmer for ett år
- 2-3 medlemmer til valgkomiteen for ett år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jardar Havro Bakke

Med valg av ekstern styreleder, Jardar Havro Bakke, vedtas samtidig vedlagt kontrakt med Fornebu Forvaltning, og honorar for kommende styreperiode på kr 264 000 til styreleder, med månedlige utbetalinger.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Grethe Garaas
- Lars Erik Svendsen

Valg av 1 varamedlem for 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem for 2 år:

- Ole Magnus Midttveit

Valg av 2 varamedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem for 1 år:

- Andreas Gulbrandsen
- Mikael Nguyen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til Årsmøtet 2026.pdf
 2. Tilbud Nydalen Kvarter 2026-2028.pdf
-

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2025

Generell informasjon om sameiet, inkludert hvem som er tillitsvalgte, kontaktinformasjon til styret, organisasjonsnummer med mer, finner du på Vibbo.

Styrets arbeid

Siden årsmøtet i fjor har styret gjennomført 8 ordinære styremøter. I tillegg har det vært gjennomført en rekke møter og befaringer hvor enkeltmedlemmer av styret har deltatt i forbindelsen med oppfølging av leverandører, samarbeidspartnere og pågående prosjekter. Beslutninger i styret om drift- og bomiljøsaker har, i tillegg til på styremøtene, også blitt tatt løpende mellom møtene på epost og telefon. Vedtak og beslutninger det har vært nødvendig å dokumentere for ettertiden, har i så fall blir forankret i påfølgende styremøteprotokoll. Oppgaver og ansvarsområder, inkludert oppfølging/møter/befaringer med sameiets avtalepartnere og leverandører, har vært fordelt mellom styremedlemmene ut ifra kompetanse og interesse.

Styrearbeidet i et sameie på vår størrelsen (386 seksjoner) innebærer et betydelig omfang av både administrative og praktiske oppgaver gjennom hele året. I tillegg til styremøtene går det med vesentlig tid til løpende oppfølging av drift, håndtering av reparasjoner og vedlikehold, oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere, samt behandling av henvendelser og bomiljøsaker fra beboerne.

Styret har også arbeidet kontinuerlig med oppfølging av pågående prosjekter og vurdering av nye tiltak, hvor det er lagt vekt på å balansere nødvendige tekniske investeringer mot ønskede forbedringer av fellesarealer og bomiljø.

Vibbo - nyheter og informasjon om sameiet

Vi har brukt Vibbo som sameiets primære kommunikasjons- og informasjonskanal, og publisert nyheter om aktuelle saker gjennom styreperioden. Styret får et stort antall henvendelser fra seksjonseiere og beboere via melding på Vibbo, og vi har som mål og besvare alle innen rimelig tid og på en god måte.

Status - utbedring av betongskader i garasjen

Styret har arbeidet videre med planlagt rehabilitering av garasjeanlegget, jf. tidligere informasjon om kartlegging av betongskader.

Det er i april 2026 gjennomført tilbudsbefering i garasjekjelleren sammen med Favn (tidl. Selvaag Prosjekt) og tre entreprenører. På bakgrunn av dette er det sendt ut forespørsel om tilbud på rehabiliteringsarbeidene.

Prosjektet omfatter i hovedsak:

- utbedring av betongskader
- membranarbeider på dekker
- overflatebehandling av vegger og søyler
- oppgradering av gulv med nytt belegget og oppmerking

I tillegg er det bedt om priser på enkelte opsjoner, blant annet katodisk beskyttelse for å forlenge levetiden på konstruksjonen.

Styret arbeider også, i samarbeid med Favn, med en plan for logistikk og løsninger for parkering i perioden arbeidene skal pågå. Målet er å finne en god løsning for alternativ parkeringsplasser for beboerne, i de periodene bilene ikke kan stå i garasjekjelleren pga arbeidene.

Tilbudene vil bli evaluert når de foreligger, og styret vil deretter komme tilbake med mer informasjon om fremdrift og omfang. Foreløpig er oppstart av prosjektet planlagt til høsten 2026.

Status utbedring trefasader

Styret har arbeidet videre med oppfølgingen av trefasadene i sameiet, jf. tidligere informasjon om tilstandskartlegging og planlagt prøveprosjekt.

Det er nå gjennomført avklarende møter mellom prosjektleder i PX Solutions og aktuell entreprenør, og det gjenstår kun mindre justeringer før endelig kostnadsestimat for prøveprosjektet kan fastsettes. På bakgrunn av innhentede tilbud har styret, etter anbefaling fra prosjektleder, besluttet å gå videre med én entreprenør for gjennomføring av prøveprosjektet, men kontrakt er i skrivende stund ikke endelig signert.

Etter at endelig bestilling er gjennomført, er dette tentativ fremdriftsplan:

- oppstart med tilrigging etter ca. 3 uker
- oppstart av arbeider på stillas etter ca. 4–5 uker
- mål om ferdigstilling før fellesferien

Den rettslige prosessen knyttet til reklamasjoner mot utbygger og ansvarlig arkitekt fortsetter parallelt med prøveprosjektet, i samråd med ekstern advokat.

Styret vil i tiden fremover, sammen med PX Solutions, følge opp gjennomføring og erfaringer fra prøveprosjektet som grunnlag for videre vurderinger.

Nærmere informasjon om gjennomføring, praktiske konsekvenser og videre plan vil bli delt med beboerne når dette er endelig avklart.

Økonomi og budsjett

Se egne kommentarer til regnskap og budsjett i tilknytning til regnskapsdokumentene. Budsjettet for 2026 er et driftsbudsjett, og kostnader knyttet til utbedring av betongskader i garasjen og trefasader vil i hovedsak komme i tillegg til dette.

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALEN KVARTER

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALEN KVARTER.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

ÅRSREGNSKAPET

Regnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 viser **driftsinntekter på kr 19,29 mill.** og **driftskostnader på kr 16,81 mill.**, noe som gir et **driftsresultat på kr 2,48 mill.** Finansinntekter på **kr 0,52 mill.** bidrar til et **årsresultat på kr 3,00 mill.**, som foreslås overført til opptjent egenkapital. Egenkapitalen utgjør ved årsslutt **kr 11,09 mill.**, og sameiet har **positiv arbeidskapital** med gode likviditetsreserver per 31.12.2025.

Driftsinntektene er i hovedsak på nivå med budsjett, mens driftskostnadene samlet sett er **lavere enn budsjettert**, særlig innen energi/fyring og enkelte drifts- og vedlikeholdsposter. Dette har bidratt til et vesentlig bedre resultat enn forutsatt i budsjett.

Budsjett 2026

For 2026 er det budsjettert med **driftsinntekter på kr 20,06 mill.** og **driftskostnader på kr 19,56 mill.**, som gir et **positivt driftsresultat på kr 0,50 mill.** Etter finansposter er **årsresultatet budsjettert til kr 0,58 mill.** Budsjettet legger til grunn ordinær drift, men med **økte kostnader til drift og vedlikehold**, blant annet knyttet til planlagt vedlikehold.

Budsjettet danner grunnlag for fastsettelse av felleskostnader og er basert på en **økning i innkrevde felleskostnader sammenlignet med 2025**, for å sikre forsvarlig drift og fortsatt god likviditet.

SAMEIET NYDALEN KVARTER
ORG.NR. 991081267, KLIENTNR. 5700

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 807 761	17 967 128	18 774 000	19 936 000
Ladeinntekter elbil		54 345	263 318	250 000	120 000
Andre inntekter	3	428 303	1 326 554	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		19 290 409	19 557 001	19 024 000	20 056 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-100 712	-117 670	-93 060	-101 560
Styrehonorar	5	-664 160	-612 000	-660 000	-685 000
Avskrivninger	13	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-32 679	-25 102	-31 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-543 188	-518 373	-546 000	-555 000
Konsulenthonorar		-326 749	-407 661	-250 000	-250 000
Drift og vedlikehold	7	-3 526 760	-4 320 200	-5 000 000	-6 325 000
Forsikringer		-1 865 601	-1 726 282	-1 935 000	-1 200 000
Festeavgift		0	-38 235	-38 000	0
Kommunale avgifter	8	-3 566 132	-3 896 580	-3 722 000	-3 642 000
Garasjer	9	112 669	67 030	0	0
Energi/fyring	10	-1 708 651	-1 734 487	-2 500 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 293 411	-2 141 760	-2 120 000	-2 350 000
Andre driftskostnader	11	-2 298 027	-2 271 701	-2 365 000	-2 420 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 813 401	-17 743 020	-19 260 060	-19 558 560
DRIFTSRESULTAT		2 477 008	1 813 981	-236 060	497 440
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	519 368	399 602	200 000	81 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		519 368	399 602	200 000	81 000
ÅRSRESULTAT		2 996 375	2 213 582	-36 060	578 440
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		2 996 375	2 213 582		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 195	293 945
Forskuddsbetalte kostnader		652 396	549 361
Andre kortsiktige fordringer	14	481 894	0
Driftskonto OBOS-banken		2 896 455	1 934 506
Driftskonto OBOS-banken II		28 023	23 712
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 004	15 200
Sparekonto OBOS-banken		8 384 743	4 590 493
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 259 121
SUM OMLØPSMIDLER		12 504 709	9 666 339
SUM EIENDELER		12 504 709	9 666 340
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		11 088 912	8 092 537
SUM EGENKAPITAL		11 088 912	8 092 537
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		306 394	326 390
Leverandørgjeld		1 087 613	1 226 571
Skyldige offentlige avgifter	15	21 791	20 843
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 415 797	1 573 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 504 709	9 666 340
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

Jardar Havro Bakke /s/

*Anne Grethe Hoel Garaas /s/
Camilla Bremvik Thorshaug /s/*

*Lars Erik Gyulzadyan Svendsen /s/
Espen Elvrum /s/*

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	14 400
Strøm elbil	82 000
Felleskostnader	16 519 681
TV/Internett	2 170 380
MC-plass leie	21 300
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	18 807 761

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Paypal	4 225
Elbil Wattif EV AS	172 163
Parkering/Garasje (Aimo)	251 915
SUM ANDRE INNTEKTER	428 303

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-93 642
Gaver til ansatte	-7 070
SUM PERSONALKOSTNADER	-100 712

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-664 160
SUM STYREHONORAR	-664 160
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-16 390

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-32 679
SUM REVISJONSHONORAR	-32 679

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-914 216
Drift/vedlikehold VVS	482 193
Drift/vedlikehold elektro	-89 382
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-799 122
Drift/vedlikehold heisanlegg	-944 704
Drift/vedlikehold brannsikring	-503 962
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-279 324
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-394 077
Egenandel forsikring	-66 831
Kostnader dugnader	-17 335
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 526 760

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-2 629 562
Renovasjonsgebyr	-936 571
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 566 132

NOTE 9**GARASJER**

Leie	846 846
Driftskostnader	-36 250
Forsikring	-321 505
Strøm og nettleie	-346 666
Vedlikehold	-29 757
SUM GARASJER	112 669

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 708 651
SUM ENERGI / FYRING	-1 708 651

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 562
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 745
Annen leiekostnad	-39 135
Håndverktøy	-10 770
Annet driftsmateriale	-5 537
Lyspærer og sikringer	-20 566
Vaktmestertjenester	-957 788
Vakthold	-266 036
Renhold ved firmaer	-816 376
Snørydding	-74 658
Andre driftskostnader	-17 007
Trykksaker	-1 588
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 390
Andre kontorkostnader	-3 503
Porto	-990
Bankgebyr	-10 945
Øreavrunding	7
Velferdskostnader	-3 867
Tap på fordringer	-69
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 298 027

NOTE 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	224 823
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 638
Renter av sparekonto i OBOS-banken	283 300
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 150
Andre renteinntekter	2 457
SUM FINANSINNTEKTER	519 368

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Inventar

Tilgang 2011	227 700	
Avskrevet tidligere	-227 699	
Avskrevet i år	-1	0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0
--------------------------------	--	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1
--------------------------------	--	-----------

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, utfaktureringer for 2. halvår 2025	481 894	
--	---------	--

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		481 894
---	--	----------------

NOTE 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-16 004	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 787	

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-21 791
---	--	----------------

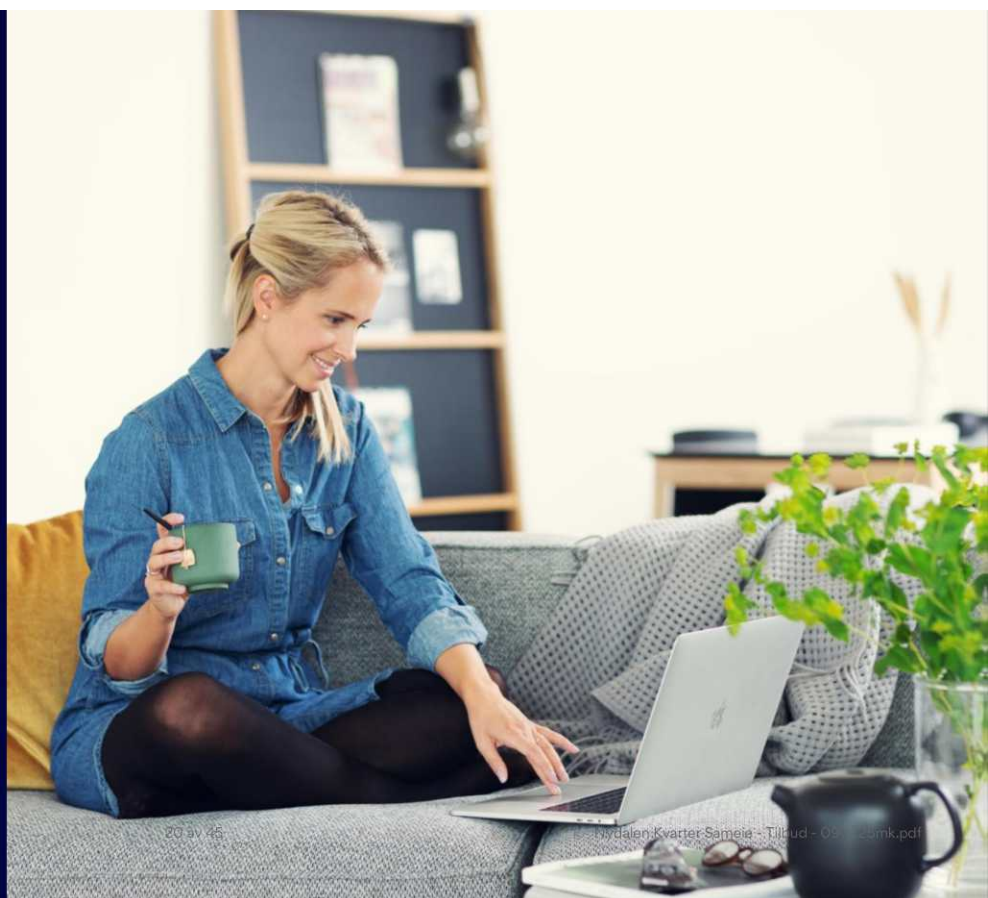
Nydalen Kvarter Sameie

Tilbud 2026

Etablering/oppgradering av fibernett
Bredbånd og TV-tjenester



Vedlegg 2



Om OBOS Nett

OBOS Nett bygger fibernett for bredbånd og TV tjenester i borettslag og sameier.

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Hundrevis av etablerte borettslag og sameier har fått et topp moderne fibernett, og har gode bredbånd og TV-tjenester i nettet.

Alle nye OBOS-boliger, og næringsbygg leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere andre utbyggere velger fibernett fra OBOS til sine boligprosjekter.



Norsk eier, solid organisasjon

Oslo

- Salg og administrasjon
- Leveranse og prosjekt avd.
- Teknisk avd.
- Kundeservice
- Vakt/utrykning 24/7/365

Bergen

- Leveranse og prosjekt avd.
- Salg

Lokalt

- Teknisk servicepersonell
i alle OBOS regioner lokalt



Tilbud

1. Etablering/oppgradering av fibernett i boligselskapet
2. 1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til hver husstand
3. OBOS Nett dekker alle etableringskostnader

Belastes boligselskapet med totalt **159,-** per måned, per leilighet inkl. mva.

Det etableres et moderne fibernett i boligselskapet



Nytt utstyr i hver leilighet



En Wifi6 ruter leveres og kobles opp for alle



Vedlegg 2

Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

26 av 95

Nydalen Kvarter Sameie
OBOS
Nett

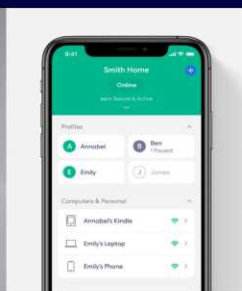
Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



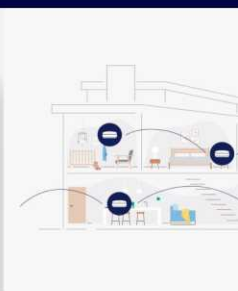
**Høyhastighet
bredbånd med
internett til
alle leiligheter**



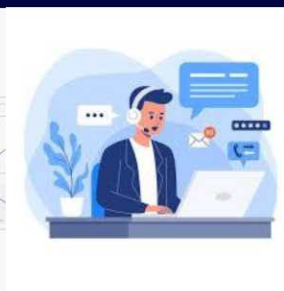
**Trådløs ruter for
hastigheter opptil
1000Mbps**



**Enkelt oppsett og full
kontroll gjennom app**



**Kan enkelt utvides til
mesh-nett med flere
enheter**



**OBOS Nett
kundeservice står til
tjeneste**

Intet gjør oss gladere.....

..... enn slike tilbakemeldinger fra kunder:



Jens E. R
Idag

UBESVART

Kjempefornøyd med OBOS OpenNet


Vi har hatt bredbånd fra OBOS OpenNet i 3 år. Nedetiden har vært minimal, og ved problemer har selskapet vært enkle å kontakte og innstilt på å hjelpe. Nylig røk kabelen i gården, og da var hyggelige folk fra selskapet på plass samme dag (en lørdag) og jobbet i flere timer for å gi oss nettet tilbake så fort som mulig. Vi er veldig fornøyd med stabil leveranse og rask og god service i hele vår tid som abonnenter.

[SVAR](#) [DETALJER](#)

God service
 - Omtale av Sara - 7 måneder siden

Fikk glimrende hjelp når jeg kontaktet kundesenteret, han jeg snakket med var kjempehyggelig og tok tak i saken med en gang. Jeg ble til og med oppringt etter noen dager for å høre om det var noe annet han kunne hjelpe meg med- det var mer enn jeg forventet!



Anders H
Idag

UBESVART

Takk til (anonymisert navn), håper jeg treffer på deg neste gang jeg trenger hjelp


(anonymisert navn) ga meg bedre, raskere, mer forståelig og ikke minst mer sjenerende hjelp enn noen annen jeg har snakket med på lenge. Jeg vet ikke hva hun får i lønn men hun fortjener mer 🙌

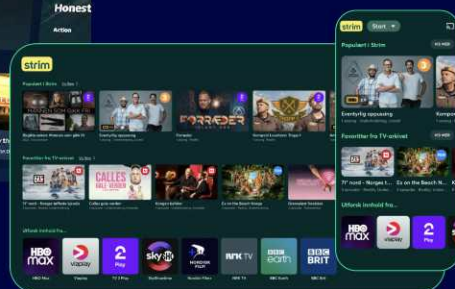
[SVAR](#) [DETALJER](#)

Veldig fornøyd.
 - Omtale av Mette L. - 8 måneder siden

Møtte en kunnskapsrik, positiv og tålmodig kar som viledet meg gjennom hele prosessen. Fikk mer hjelp enn hva jeg hadde forventet. Jeg er veldig fornøyd og må berømme tålmodigheten. Hjertelig takk for hjelpen

Snitt svartid på kundeservicetelefonen
siste seks måneder: 1,53 minutter

TV & Strømmetjenester



TV

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke. I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.

For mer info: www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv



allente
strim
RiksTV



Med flere enn kun én TV tilbyder i nettet blir det konkurranse, og du velger den med det beste tilbudet.

Både RiksTV, Allente og Strim gir faste rabatter til alle med fiber fra OBOS Nett i veggen.

Ofta er det ytterligere kampanjer for kunder i OBOS Nett.

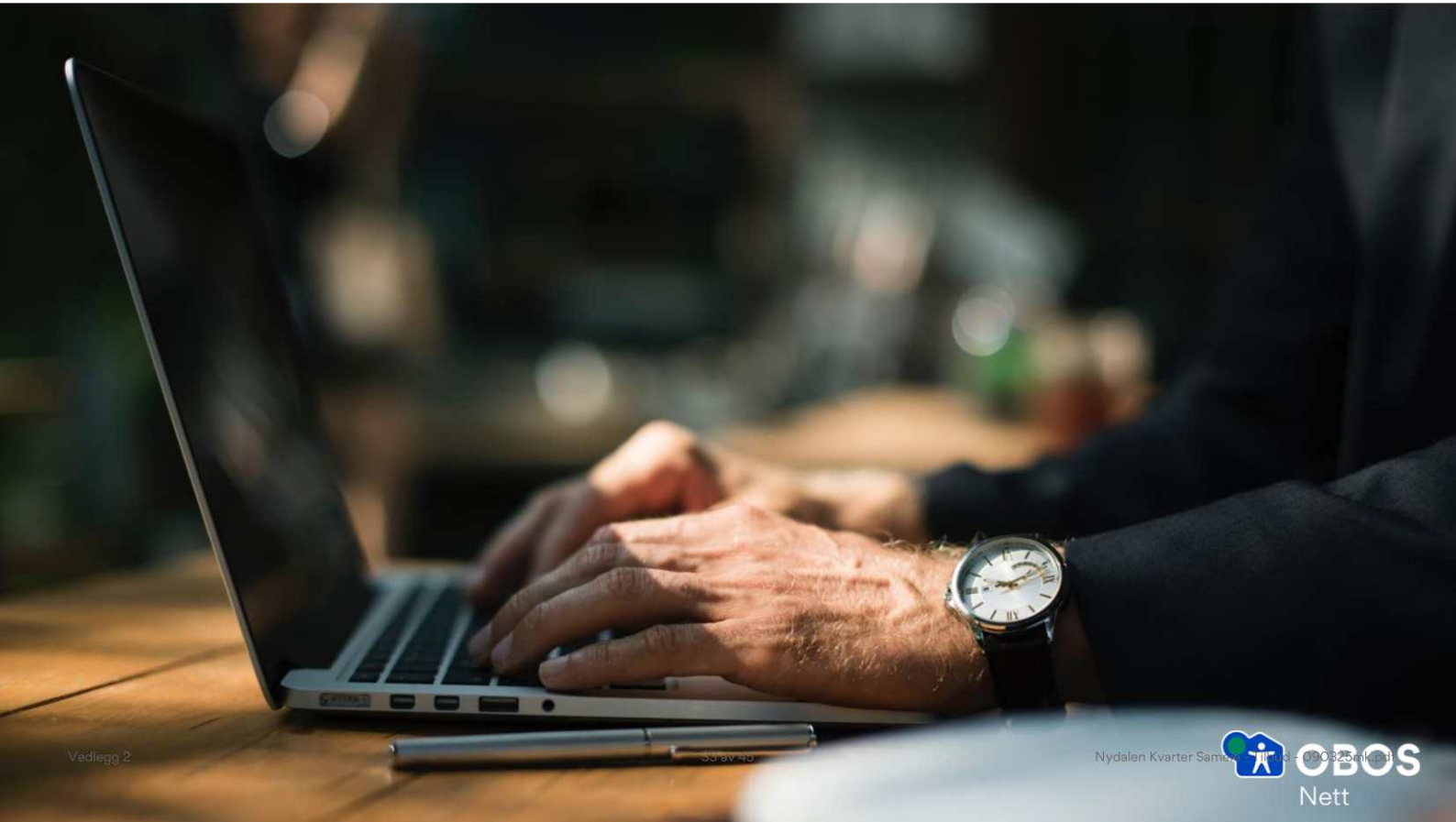
Som et eksempel er det i skrivende stund følgende kampanje for nye abonnement:

Allente Stream Standard til Stream Basic pris

<https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv/allente>

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Ikke kun én TV/innholdsleverandør i nettet
- TV kan velges helt bort, og penger spares for de stadig flere som ikke ønsker tradisjonelle TV abonnement
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i boligselskapets avtaleperiode. Maks 12 måneder binding i private abonnement
- Mulighet for lavere felleskostnader



Vedlegg 2

33 av 40

Nydalen Kvarter Sammenheng - 090825mk.pdf



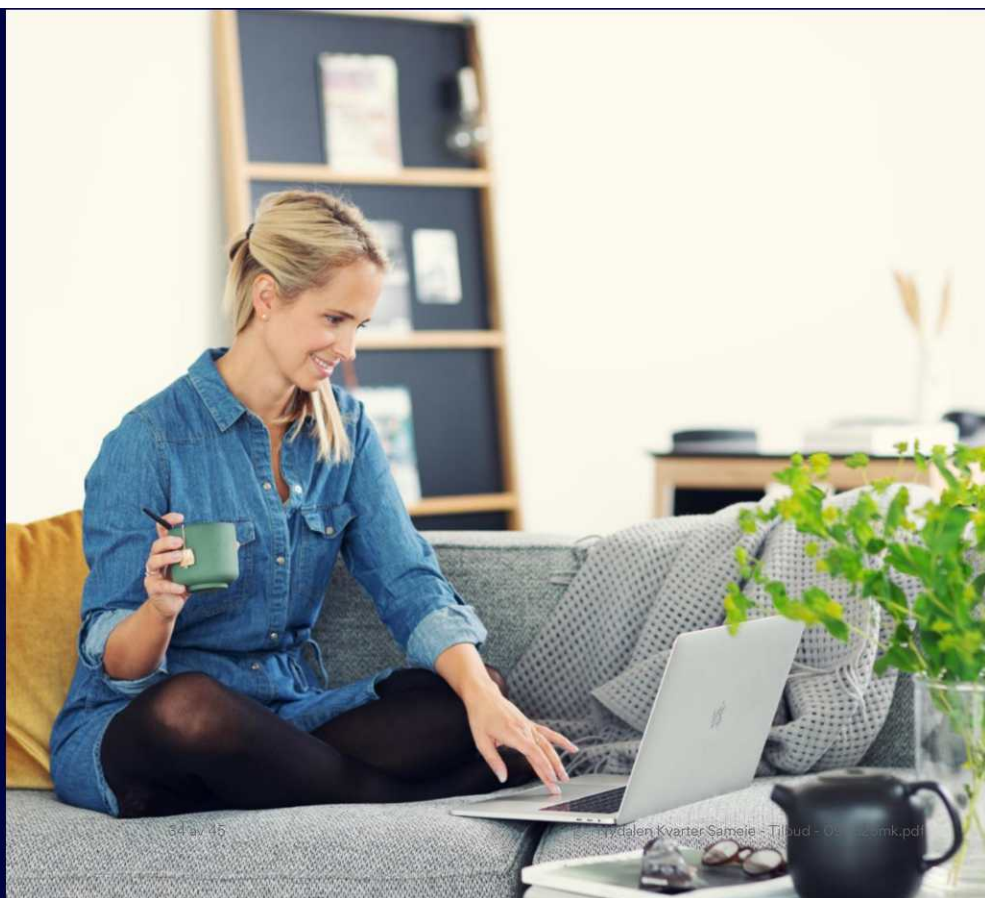
Nydalen Kvarter Sameie

Tilbud 2026

Etablering/oppgradering av fibernett
Bredbånd og TV-tjenester



Vedlegg 2



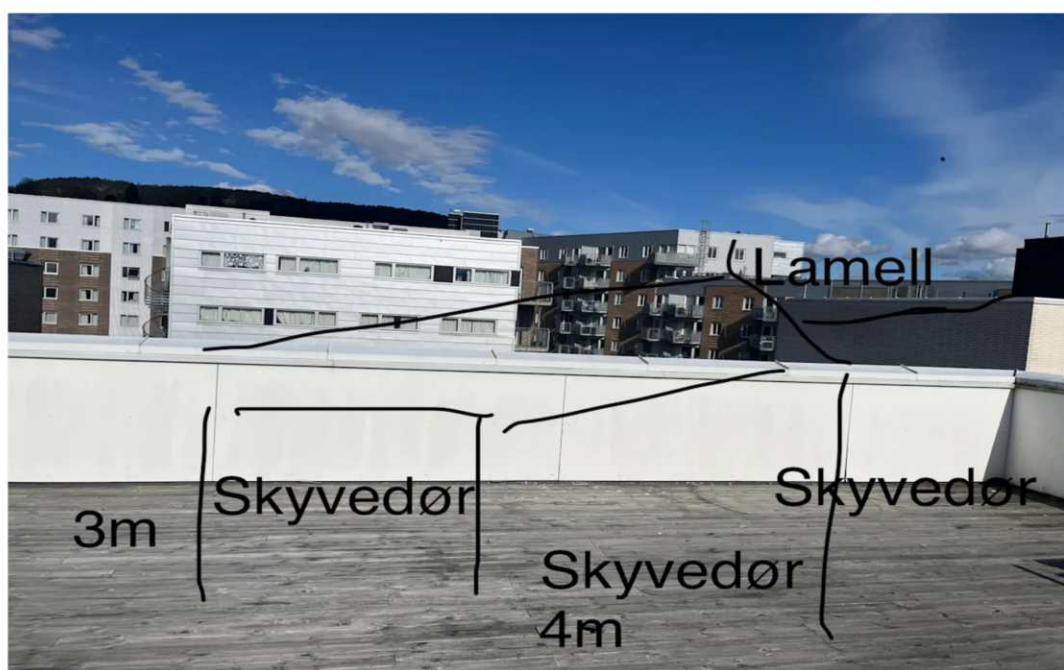
54 av 45

Etablering/oppgradering av fibernett - Tilbud - Os - 2026mk.pdf

Søknad om oppføring av pergola på takterrasse

Jeg ønsker å søke om tillatelse til å sette opp en pergola på takterrassen i min leilighet.
Spesifikasjoner: - Pergola: 3 x 4 meter - Skyvedør: 270 x 218 cm - Skyvedør: 370 x 218 cm -
Lamellvegg: 90 x 218 cm Jeg legger ved målinger og skisser som viser hvordan løsningen er tenkt.
Dersom det er ønskelig, kan dere gjerne komme opp for en befaring hvor jeg viser plassering og utførelse. Pergolaen vil festes med treverk, og det vil benyttes skruer i jernstangen. Festingen vil derfor være av delvis permanent karakter. Den kan demonteres ved behov, men er ment å stå oppe hele året. Med vennlig hilsen Shah Murad

Vedlegg:





Valgkomiteens innstilling til Årsmøte 2026 – Nydalens Kvarter

Valgkomiteen har gjennomført sitt arbeid i tråd med vedtektene og sameiets behov for kontinuitet, kompetanse og stabilitet i styrearbeidet. Følgende styremedlemmer ble valgt i 2025 for to år og **er ikke på valg i 2026**:

- **Camilla**
– styremedlem (ikke på valg)
- **Espen**
– styremedlem (ikke på valg)

Samtlige øvrige posisjoner er på valg.

1. Styreleder

På valg for **2 år**

Valgkomiteen innstiller:

- **Jardar Havro Bakke**
– styreleder (2 år)

Begrunnelse:

Jardar har mottatt gjennomgående positive tilbakemeldinger fra samtlige personer valgkomiteen har vært i kontakt med. Videre har han anledning til å bistå med oppgaver på dagtid, noe som vurderes som særlig verdifullt for styret, da slike oppgaver ofte kan være utfordrende å ivareta for andre medlemmer.

2. Styremedlemmer

På valg for **2 år**

Valgkomiteen innstiller:

- **Lars Erik Svendsen**
– styremedlem (2 år)

Begrunnelse:

Lars Erik besitter en meget høy teknisk kompetanse som ingen andre i styret kan vise til. Hans inngående kunnskap og forståelse for de tekniske løsningene i Sameiet gir styret en unik ressurs, og hans evne til å ha full oversikt og kontroll på det tekniske gjør at vi er særdeles heldige som

kan dra nytte av hans bidrag. Dette styrker styrets arbeid betydelig og sikrer trygg drift av Sameiets tekniske anlegg.

- **Anne Grethe Garaas**
– styremedlem (2 år)

Begrunnelse:

Anne Grethe har utmerket seg med høy arbeidskapasitet og har levert solide bidrag til styret over tid. Hun er selv eier av en seksjon i sameiet, og har vist stort engasjement for å ivareta og forbedre uteområdene. I tillegg har hun hatt et tydelig fokus på beboerkvalitet, noe som har kommet hele sameiet til gode.

3. Varamedlemmer

Bakgrunn for valgkomiteens vurdering

Varamedlemmene i Nydalen Kvarter deltar aktivt i styrearbeidet, både i møter og i oppgaver mellom møtene. Selv om det har vært tradisjon for å velge varamedlemmer for **1 år**, åpner vedtektene for valgperioder på **2 år**.

For å sikre bedre kontinuitet i styret anbefaler valgkomiteen at sameiet endrer praksis og går over til **2-årige valgperioder for varamedlemmer**.

For å unngå at alle varamedlemmer kommer på valg samtidig, foreslår valgkomiteen følgende fordeling i 2026:

- **1 varamedlemmer velges for 2 år**
- **2 varamedlem velges for 1 år**

Valgkomiteens innstilling

- **Ole Magnus Midttveit**
– varamedlem (2 år)

Begrunnelse:

Ole Magnus har allerede i sitt første år i styret bidratt med både friske perspektiver og løsningsorientert innsats. Han viser tydelig motivasjon og et sterkt engasjement for at sameiet skal utvikle seg videre, og ønsker å være med på å gjøre Nydalen Kvarter til den beste versjonen av seg selv. Hans pågangsmot og positive holdning skaper ekstra driv i styrearbeidet.

- **Andreas Gulbrandsen**
– varamedlem (1 år)

Begrunnelse:

Andreas har solid kompetanse innen byggteknikk, noe som er svært verdifullt for sameiet. Dette kommer ekstra godt med i den kommende perioden, da flere prosjekter står på agendaen og Andreas allerede har engasjert seg aktivt i disse. Hans innsikt og erfaring gir trygghet og kvalitet i gjennomføringen, til glede for både styret og beboerne. Selv om Andreas ikke lenger bor i sameiet, ønsker vi hans bidrag i minst ett år til for å ferdigstille de leveransene som er nevnt over.

- **Mikael Nguyen**
– varamedlem (1 år)

Begrunnelse:

Mikael fremstår som nygjerrig, engasjert og med ønske om å bidra til et godt bofellesskap. Han er opptatt av god informasjonsflyt og tydelig kommunikasjon fra styret til beboerne. Han har erfaring som tillitsvalgt og har nylig sittet i styret i klatreforeningen han er aktiv i på fritiden. Mikael har bodd i sameiet i ett år og kommer dermed inn med friske øyne og et nytt perspektiv.

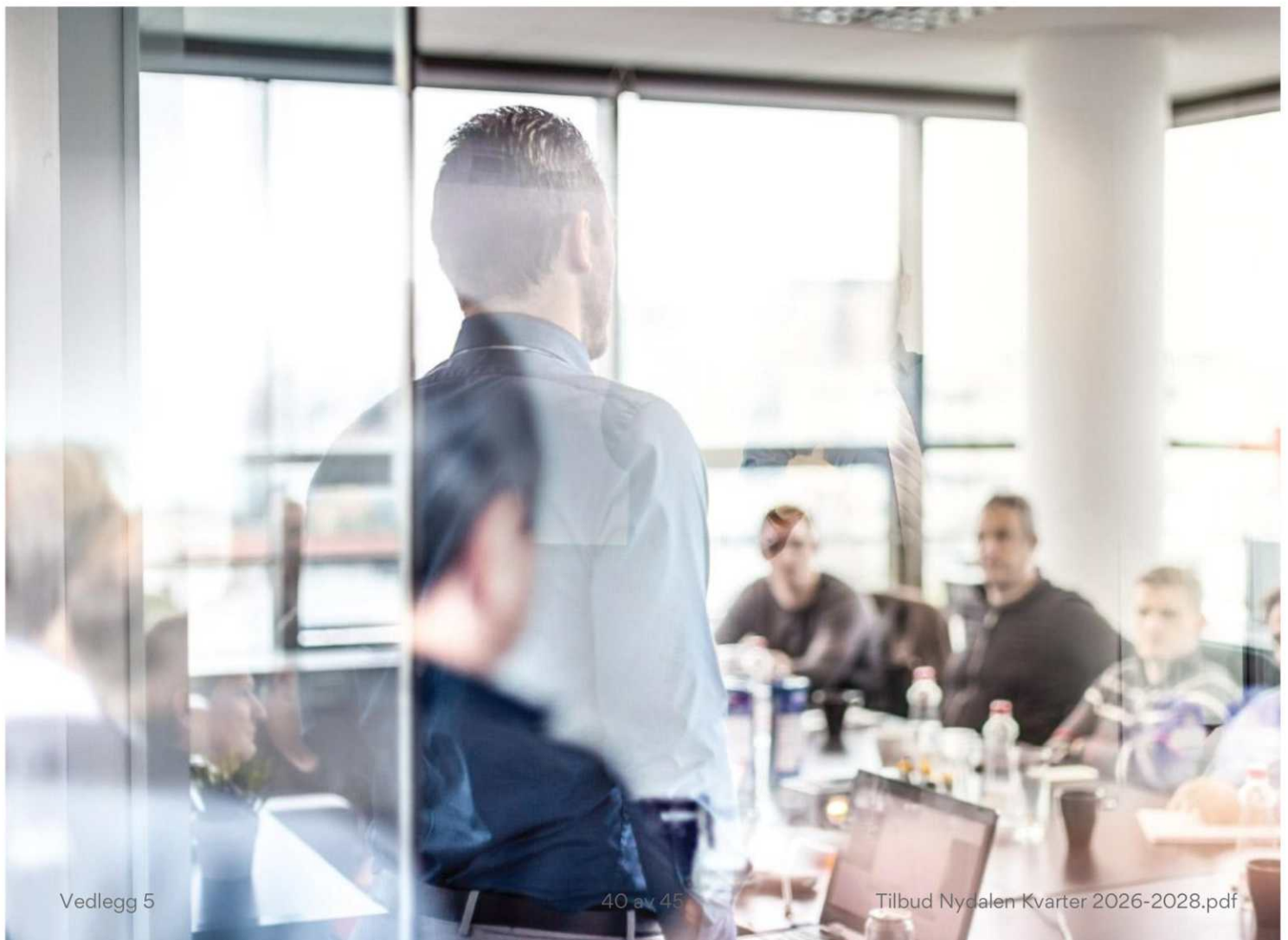
Oppsummering av valgkomiteens innstilling

Rolle	Navn	Periode
Styreleder	Jardar Havro Bakke	2 år
Styremedlem	Lars Erik Svendsen	2 år
Styremedlem	Anne Grethe Garaas	2 år
Varamedlem	Ole Magnus Midttveit	2 år
Varamedlem	Andreas Gulbrandsen	1 år
Varamedlem	Mikael Nguyen	1 år
Ikke på valg	Camilla Thorshaug	Valgt 2025
Ikke på valg	Espen Elvrum	Valgt 2025

Tilbud ekstern styreledelse

Sameiet Nydalen Kvarter

Oslo / 09.04.2026





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi
- Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne
- Tilgjengelighet og kapasitet på dagtid
- Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt
- Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker
- Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom

Når boligselskaper inngår avtale om styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Sameiet Nydalen Kvarter (heretter «sameiet») org nr 991 081 267 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for sameiet for en periode fra mai 2026 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2028. Engasjementet tar utgangspunkt i vedtak på ordinært årsmøte i mai 2026 om valg av ekstern styreleder, og at styreperioden har en varighet på 2 år, jfr vedtektenes bestemmelse. Arbeid etter utløp av avtaleperioden faktureres etter gjeldende timesatser, med mindre annet er skriftlig avtalt.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i sameiets årsmøte.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder Jardar Bakke skal i samarbeid med resten av styret lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for seksjonseierne beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeide sameiets budsjett og legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at det føres skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo.
- være en støtte og sparringspartner for øvrige styremedlemmer i utførelsen av deres oppgaver og ansvarsområder.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.
- motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og sørge for at disse behandles og besvares av styret innen rimelig tid, samt legges frem for styret der dette er nødvendig.
- i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- ha løpende og god dialog med sameiets forretningsfører.

§ 3 Ferie/fravær

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling og delegerte oppgaver mellom styremøtene. (Arbeid og oppgaver mellom styremøtene fordeles også til styreleder.) Sameiet skal ha egen vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester eller boende styremedlemmer. Sameiet skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Sameiet skal ha et fungerende HMS-system i løpet av perioden, og ett eller flere boende styremedlemmer har ansvar for den praktiske gjennomføringen av dette, inkludert HMS-modulen på Styrerommet.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort 264 000 kr pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 fra mai 2026 til og med april 2028. Honoraret for år to av styreperioden (fra og med mai 2027) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov, eller etter nærmere avtale, kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som følger av avtalens § 2. Tjenester som nevnt i dette punktet inngår ikke i basishonoraret etter § 5, og godtgjøres særskilt.

Deltakelse i møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter – herunder ekstraordinære årsmøter, byggemøter, befaringer, sameie-/foreningsmøter eller øvrige oppgaver som naturlig følger styreledervervet – godtgjøres særskilt med kr 1 300 per time ekskl. mva, i tillegg til avtalt grunnhonorar jf. § 5.

Tilsvarende gjelder for arbeid knyttet til oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er skriftlig avtalt.

Slik bistand faktureres særskilt basert på medgått tid. Bistand etter dette punktet skal være skriftlig forhåndsavklart med styret.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Jardar Bakke har hatt i forbindelse med styreledervervet refunderes av sameiet. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et administrasjonsvederlag som er på 7,5 % av det totale styrehonoraret i perioden styreleder blir valgt for. Administrasjonsvederlaget faktureres årlig av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Sameiet Nydalen Kvarter

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26

Selskapsnummer: 5700 Selskapsnavn: SAMEIET NYDALEN KVARTER

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NYDALEN KVARTER

Organisasjonsnummer: 991081267

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, BI Nydalen, Rom B2-030 (2. etg), Nydalsveien 37, 0484 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anders Thorud er valgt.

✓ Vedtatt. Valgt ved akkumulasjon

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registreringen av fremmøtte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Linn Langfeldt er valgt.

✓ Vedtatt. Valgt ved akkumulasjon.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Viser til vedlagte årsrapport fra styret og årsregnskap for 2025.

Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner årsregnskap for 2025, og godkjenner at årsresultat overføres til egenkapital. Årsmøtet tar styrets årsrapport til etterretning.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse til det sittende styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 685 000. Av dette beløpet er kr 246 240 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder. Dvs at resterende 438 760 fordeles mellom de 7 øvrige medlemmene av styret.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 settes til kr. 685.000,-.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

7. Ny felles avtale for bredbånd (fra styret)

Fremmes i tråd med vedtak på årsmøtet 2025

Se også vedlagt tilbud fra Obos Nett

I henhold til vedtak fra årsmøtet 2025 har styret gjennomført en prosess for å utrede mer kostnadseffektiv og fremtidsrettet løsning for bredbånd og TV i sameiet, inkludert vurdering av løsninger uten kollektiv TV-avtale.

Styret har i løpet av prosessen hatt dialog med flere leverandører (om lag 6 aktører), og innhentet og vurdert tilbud basert på pris, teknisk løsning, driftsstabilitet, service og erfaring fra tilsvarende boligprosjekter.

Etter en samlet vurdering anbefaler styret å inngå ny kollektiv avtale med **OBOS Nett** for etablering av moderne fibernett til hele sameiet.

Tilbudet innebærer:

- Etablering og oppgradering til moderne fibernett i hele sameiet
- Internett 1000/1000 Mbit/s til hver husstand
- Levert og driftet ruter (WiFi 6) til hver enhet
- Ingen etableringskostnad for sameiet*
- Obos Nett vil hjelpe beboerne med informasjon om oppsett og innføring
- Pris: 159 kr per måned per leilighet (inkl. mva)

Pris: Til sammenligning betaler sameiet i dag 558 kr per leilighet per måned for felles TV- og bredbåndsavtale (Kollektiv Flex Premium 200) fra Telia.

(*Forutsatt at avtalen ikke sies opp før det har gått 5 år.)

I tillegg til svært konkurransedyktig pris, er OBOS Nett vurdert som den beste totale løsningen basert på blant annet erfaring, referanser, leveranseevne og fleksibilitet i tjenestetilbudet. Løsningen gir også den enkelte

beboer frihet til selv å velge om man ønsker TV-/strømmetjenester, med ulike tilbydere av tv-pakker og priser Obos har fremforhandlet.

Se også her for mer informasjon: <https://www.obos.no/styrearbeid/nett/beboer>

Styret legger til grunn at dette vil gi lavere kostnader og et mer moderne og fleksibelt tilbud til beboerne.

Dagens avtale med Telia utløper 01.10.2026 og må sies opp innen 01.07.2026 for å unngå automatisk forlengelse. Dersom årsmøtet vedtar ny avtale med Obos Nett, vil styret si opp avtalen innen fristen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at sameiet inngår avtale med OBOS Nett om etablering av felles fibernett og bredbåndsløsning i tråd med fremlagt tilbud. Samtidig sies dagens kollektive avtale med Telia opp i henhold til gjeldende oppsigelsesfrist.

✓ Vedtatt. Vedtatt med en stemme mot.

8. Forslag om vedtektsendring: Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret

Fremmet av: Elisabeth Johnsrud

Jeg ønsker å fremme forslag om følgende vedtektsendringer:

1. Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret.

Det foreslås at medlemmer av styret ikke kan sitte i styret i mer enn 8 år.

Begrunnelse:

En begrensning i funksjonstid vil bidra til jevnlig fornyelse i styret. Rotasjon reduserer risikoen for uheldige bindinger og rolleblanding, og styrker tilliten til styrets uavhengighet. Samtidig gir det rom for nye krefter, nye perspektiver og økt engasjement, noe som kan bidra positivt til utviklingen av sameiet.

God styring bygger på både erfaring og fornyelse. En tidsbegrensning vil bidra til en sunn balanse mellom kontinuitet og nytenkning.

Forslag til vedtak:

Medlemmer av styret kan maksimalt sitte i styret i 8 år.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret forstår intensjonen bak forslaget, og mener det er viktig med en god balanse mellom kontinuitet og fornyelse i styret. Samtidig er det styrets vurdering at en fast grense for funksjonstid ikke er hensiktsmessig. Sameiet vil være tjent med at motiverte og erfarne styremedlemmer kan fortsette sitt arbeid dersom årsmøtet har tillit til dem.

Styret vil også fremheve at etableringen av valgkomité de senere årene bidrar til en strukturert og god prosess for rekruttering og fornyelse i styret.

Videre er det styrets vurdering at forslaget ikke er i tråd med eierseksjonsloven, da det ikke kan fastsettes begrensninger på hvor lenge et styremedlem kan sitte. Det er til enhver tid årsmøtet som står fritt til å velge de styremedlemmer man finner best egnet.

På denne bakgrunn mener styret det er uklokt å innføre en slik begrensning av fremtidige årsmøters handlingsrom.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Antall stemmer for 1 , imot 37.

9. Forslag om vedtektsendring: Prioritering av beboere ved valg til styret

Fremmet av: Elisabeth Johnsrud

2. Prioritering av beboere ved valg til styret

Det foreslås at personer som bor i sameiet skal prioriteres ved valg til styret.

Begrunnelse:Medlemmer av styret som bor i sameiet har naturlig interesse i eiendommens drift, vedlikehold og langsiktige verdi. Egeninteresse i bomiljø og økonomi gir ofte sterkere engasjement og større ansvarsfølelse.

Dersom det finnes kvalifiserte kandidater blant beboerne, bør disse gå foran personer som ikke bor i sameiet. Dette vil styrke eierskap, tilhørighet og langsiktig forvaltning av fellesskapets verdier.

Forslag til vedtak:

Beboere skal prioriteres ved valg til styret fremfor personer som ikke bor i sameiet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret har forståelse for intensjonen bak forslaget, og er enige i at det er en fordel at et flertall av styrets medlemmer bor i sameiet. Gitt ellers like kvalifikasjoner vil det dessuten være naturlig at både valgkomiteen og årsmøtet foretrekker en kandidat som bor i sameiet fremfor en ekstern kandidat. Samtidig mener styret at valgkomiteen bidrar til gode og helhetlige vurderinger av kandidater, og at årsmøtet bør stå fritt til å velge de kandidatene som til enhver tid anses best egnet, uavhengig av bosted.

Etter styrets vurdering er forslaget heller ikke i tråd med eierseksjonsloven, da det ikke kan fastsettes begrensninger på hvem årsmøtet kan velge som styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslag falt enstemmig.

10. Søknad om oppføring av pergola på takterrasse

Fremmet av: Shah Murad

Se vedlagt søknad.

Styrets innstilling

Styret legger til grunn at det omsøkte tiltaket (oppføring av pergola på privat takterrasse) omfattes av eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a, og dermed krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Videre legger styret til grunn at seksjonseier selv er ansvarlig for å avklare og innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser etter plan- og bygningsloven, forutsatt at sameiet gir sin tilslutning til tiltaket.

Dersom årsmøtet vedtar forslaget, må seksjonseier dokumentere at igangsettelsestillatelse (IG) er gitt, før arbeidene igangsettes.

Seksjonseier plikter å demontere pergola for egen regning, dersom det er nødvendig for at sameiet kan få utført fremtidig vedlikehold av tak eller bygning.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Enstemmig vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 2 styremedlemmer for to år
- 1 varamedlem for to år
- 2 varamedlemmer for ett år
- 2-3 medlemmer til valgkomiteen for ett år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jardar Havro Bakke

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:

Jardar Havro Bakke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Grethe Garaas

Lars Erik Svendsen

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:

Anne Grethe Garaas

Lars Erik Svendsen

Varamedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Magnus Midttveit

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:

Ole Magnus Midttveit

Varamedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Gulbrandsen

Mikael Nguyen

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:

Andreas Gulbrandsen

Mikael Nguyen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Arne Bergersen

Linn Langfeldt

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:

Arne Bergersen

Linn Langfeldt

Øyvind Walheim Svensvik

VEDTEKTER

**for
Sameiet Nydalen Kvarter**

Vedtatt ved seksjoneringen.

Endret på ekstraordinært årsmøte 28.02.2007

Endret på årsmøtet 20.04.2016

Endret på ekstraordinært årsmøte 29.11.2018

Endret på årsmøtet 22.05.2023

Sist endret på årsmøtet 05.05.2025

§ 1

Eiendommen -formål

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

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

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 384 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA.

§ 3

Rettslig råderett og opplysningsplikt

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

§ 3.1

Seksjonseiers plikter ved utleie

Ved utleie plikter sameier uten unødig opphold å opplyse styret om leieboeres navn, kontaktinformasjon i form av mobiltelefon og epostadresse, og antatt varighet av leieforholdet. Sameier plikter også å informere styret når leieforholdet avsluttes.

Sameier plikter å opplyse leietager om vedtekter og husordensregler og forsikre seg om at leietager forstår disse ved innflytting, og at leietager vet hvor vedtekter og husordensregler kan finnes.

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

§ 3.2

Bruksrett til boder

Bruksrett til bod/boder som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet, kan kun overdras sammen med seksjonen. Det er ikke tillatt å selge boder separat, hverken internt eller eksternt.

§ 4

Rett til bruk

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

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

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

§ 5

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

§ 6

Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7

Bygningsmessige arbeider

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

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

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

§ 8

Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

§ 9

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og påbudte brannvarslere
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og kjøkken slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Denne vedlikeholdsplikten gjelder hele året, også ved snø/is på vintertid. Seksjonseier må også sørge for at snø på balkongen ikke blir liggende inn mot yttervegger, pga fare for vanninntrengning

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

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

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

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

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

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

§ 10

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. § 9. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

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

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12

Styret

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

Varamedlemmene velges i nummerrekkefølge. Første varamedlem får plass i styret når et medlem har forfall.

Varamedlemmene har møterett i styret med tale- og forslagsrett.

Styret avgjør saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

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

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

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

§ 13

Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14

Årsmøtets vedtak

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

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

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

Overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. Eierseksjonsloven §33 tredje ledd.

2. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 stemme på årsmøtet.
- Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer en halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

3. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 15

Forretningsfører

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

§ 16

Forsikring

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

§17

Mindretallsvern

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

§ 18

Endringer i vedtektene

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

§ 19

Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NYDALEN KVARTER

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

§ 5. Postkasseskilt

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

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 8. Felles signalanlegg

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

Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9. Energisparing

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

§ 10. Hundehold

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

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

Sameiets brannsystem er koplet til brannvesenet, som automatisk rykker ut ved alarm. Som en del av sameiets brannsystem er det i hver leilighet montert en rund, flat sirene i taket. Den uler når alarmen går i sameiet. Denne sirenen er en del av brannsystemet, og det er strengt forbudt å tukle med denne. Gjør man det kan egen, og også andre leiligheter blir koplet ut. Det kan sette liv i fare.

I tillegg plikter hver seksjonseier å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

I oppganger og trappehus skal det ikke stå noen ting – det er rømningsvei i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus vil uten varsel bli fjernet.

§ 12. Rullebrett

Det er ikke tillatt å bruke rullebrett på sameiets område.

§ 13. Brudd på husordensreglene

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

Ved sjenerende støy kan vekter tilkalles av den enkelte beboer. Ved bruk av denne tjenesten må melderens navn og leilighetsnummer oppgis til vektorselskapet. Melder skal også sende skriftlig melding til styret innen 3 dager.

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, herunder ilegge gebyr.

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

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

§ 14. Erstatningsansvar

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

(Husordensreglene ble sist endret på sameiermøtet 5. mai 2025)

REGLER FOR

PARKERINGSPLASSENE I GARASJEN I SAMEIET NYDALEN KVARTER

Vedtatt på sameiermøte 15. april 2010

Sist oppdatert ved vedtak på ordinært sameiermøte 05. mai 2025

1. Parkeringsplassene og eierandeler

Tidligere eksisterte det vedtekter for Nydalen Kvarter Parkeringssameie. Disse ble laget i forbindelse med planleggingen av et eget parkeringssameie med ideelle andeler. Ved seksjonering ble imidlertid arealet for parkeringsplasser i det underjordiske garasjeanlegget (forkortet "garasjeplasser") ikke opprettet som en egen seksjon, og ble dermed sameiets fellesareal

Benevnelsen "sameie"/"parkeringssameie" kan ikke brukes for disse garasjeplassene, da det kan oppfattes som om den enkelte eier den fysiske parkeringsplassen i det underjordiske garasjeanlegget. Dette igjen kan føre til spørsmål knyttet til pantsettelse og om det kan utstedes skjøte på garasjeplassen. Det eierne av garasjeplassene har kjøpt, er kun en bruksrett, og ikke en ideell andel. Ideelle andeler tinglyses og bruksretter til ideelle andeler kan også tinglyses, mens det er ingen muligheter til å tinglyse bruksrett til plasser i fellesareal. Bruksretten gjelder 244 (se punkt 2) parkeringsplasser i det underjordisk garasjeanlegget på eiendommen gnr 77, bnr 57 i Oslo kommune.

Dette dokumentet gjelder regulering av disse garasjeplassene.

2 Eierforhold

Det er totalt 305 garasjeplasser i Nydalen Kvarter Sameie. 244 plasser ligger i sameiets fellesareal og 61 plasser utgjør seksjon 361.

Til garasjeplassene i sameiets fellesareal er knyttet en bruksrett. Bruksretten kan ikke tinglyses. Den bekreftes ved kjøpekontrakt.

Hjemmel til garasjeplasser i seksjon 361 tinglyses med ideell 1/61 av gnr 77, bnr 57, snr 361, Oslo.

3. Styre og oppgaver

Styret i sameiet Nydalen Kvarter har ansvaret for å forvalte og drifte garasjeplassene, på lik linje med sameiet for øvrig.

Styret treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven.

Styret påser at kostnadene til garasjeplassenes virksomhet fordeles og innkreves i henhold til eierforholdet.

4. Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiet Nydalen Kvarters øverste organ. Saker som gjelder garasjeplassene behandles der, i egen seksjon. Når saker som gjelder garasjeplassene blir behandlet, er det kun eiere av disse som har stemmerett. For øvrig gjelder reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter. Se vedtektene til Sameiet Nydalen Kvarter for mer informasjon om dette.

5. Rett til bruk - bruksplan

- 5.1 Eierandeler med bruksrett til garasjeplass gir rett til å disponere garasjeplass i henhold til bruksplanen, og bruksrett til foranliggende bodplass hvis slik er bygget og er avtalt disponert av eier. Arealer som etter bruksplanen utgjør arealer som skal disponeres av Sameiet Nydalen Kvarter, kan benyttes av samtlige sameiere. Styret i Sameiet Nydalen Kvarter kan ved behov gi andre adgang til disse arealer. Sameiet Nydalen Kvarter har også rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjoner og vedlikehold av arealer som disponeres av garasjeeierne.
- 5.2 Garasjeplassen skal ikke brukes slik at den hindrer andres bruk eller på en unødvendig eller urimelig måte er til ulempe for andre.
Parkeringsplassen skal holdes ryddig og fri for søppel.
- 5.3 All bruk av garasjeplassen skal skje hensynsfullt og slik at andres bruk ikke unødig hindres og slik at unødig skade ikke forvoldes. På Sameiermøtet kan eierne av garasjeplasser fastsette nærmere regler for bruk av disse.
- 5.4 Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasjeplass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til enhver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret

6. Kostnadsfordeling

- 6.1 Eierne av garasjeplassene skal dekke alle kostnader direkte knyttet til disse. Dette omfatter blant annet vedlikehold av porten og kjøreveien, belysning, rengjøring samt anskaffelse av tilstrekkelig antall nøkler/nøkkelkort el. lign. for adkomst til p-anlegget.
- 6.2 Øvrige kostnader dekkes primært basert på areal. Det betyr at garasjeplassenes andel av den totale bygningsmassens forsikringspremie er 14,7 %, mens energikostnader knyttet til garasjeplassene er satt til 20 % av de samlede kostnader.
- 6.3 Mellom eierne av garasjeplasser fordeles kostnadene i henhold til eierandel. Felleskostnader kreves inn av styret etter følgende prinsipp:
Eier av bruksrett til garasjeplass betaler kr 198,- pr. plass pr. måned i felleskostnader direkte til Sameiet Nydalen Kvarter. Beløpet skal dekke kostnader i henhold til denne paragraf. Beløpet kan årlig reguleres med inntil 10%. Dersom beløpet skal reguleres opp med mer enn 10 %, må det godtgjøres av Styret. Beløpet

skal reguleres ned dersom det viser seg at det er for høyt. Felleskostnadene for garasjeplasser settes for ett år av gangen, og eventuelle endringer skjer ikke med tilbakevirkende kraft.

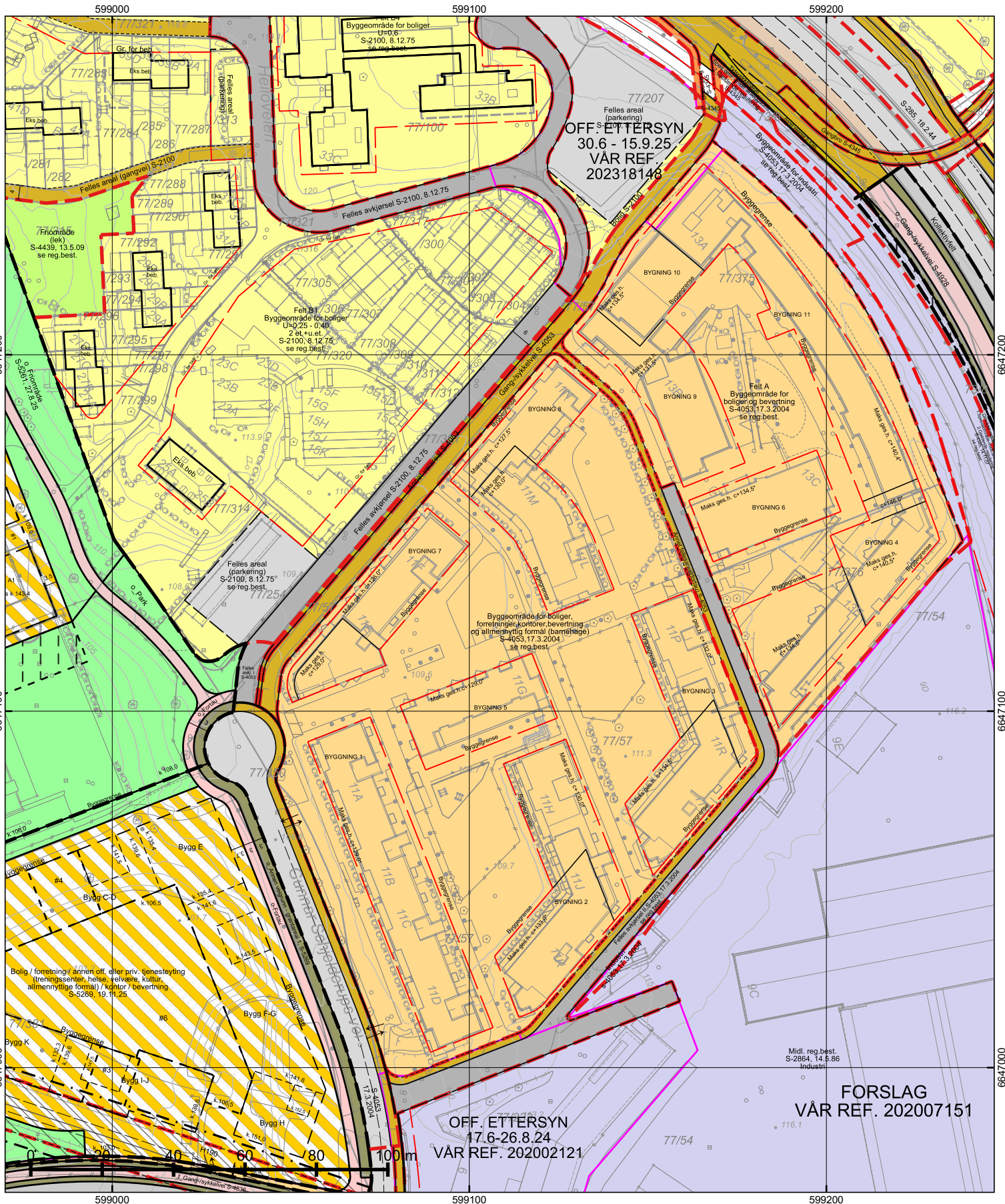
- 6.4 Dersom en eier vesentlig misligholder sin plikt til å betale felleskostnader, har sameiet rett til å innløse garasjeplassen til markedspris. Sameiet har da rett til å motregne utestående mot innløsningsbeløpet
- 6.5 Styret setter opp et kostnadsoverslag (budsjett) som trykkes i sameiets årsmelding. Årsregnskapet for garasjeplassene føres som egen post i regnskapet for sameiet.

7. Rettslig rådighet

- 7.1 Eierandel som gir bruksrett til garasjeplass kan fritt overdras til annen erverver. Det er heller ingen begrensninger for utleie av garasjeplass.
- 7.2 Ved overdragelse eller utleie av garasjeplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av eierne vil bytte garasjeplass. Det fremgår av bruksplanen hvilken garasjeplass som disponeres av den enkelte eier.
- 7.3 Sameierne har ikke forkjøpsrett når bruksrett til garasjeplass skifter eier.
- 7.4 Dersom det på grunn av offentlig pålegg eller rettsavgjørelse kommer pålegg om innløsning av bruksrettigheten fra sameiet side, skal innløsning skje til markedsverdi. Markedsverdi skal beregnes ut fra verdien på plassene solgt hver for seg på innløsningstidspunktet.
- 7.5 Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)
Sameiet har avsatt 18 stk HC-plasser, ihht gjeldende plantegning, som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass.

8. Vedlikehold

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

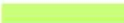
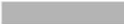
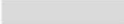
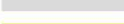


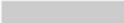
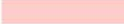
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo  Dato: 20.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		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. Se tegnforklaring på eget ark
		PlottID/Best.nr: 156382/ 86530927	Deres ref.:	
		Adresse: Gunnar Schjelderups vei 11	Kommentar:	
		Gnr/Bnr: 77/57		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	43 - Anlegg for lek og opphold		RpRegulertHøyde
	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
	142 - Forr./kontor/industri		Byggegrense
	144 - Forr./bolig		Bebyggelse som inngår i planen
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	313 - Skulder/bankett		Avkjørsel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	613 - Parkbelte i industristrøk		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3040 - Friområde
	3050 - Park

    | RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

   RpSikringSone

 RpSikringGrense

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

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

598800

599100

599400

6647400

6647400

6647100

6647100

6646800

6646800

598800

599100

599400

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156382/86530927

Deres ref.:

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



Oslo

S-4053

GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.03.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200106565](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200106565

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig 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 lille 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 allmennyttig formål (barnehage), tillates til sammen inntil 1 000 m² av tillatt bruksareal som kontorer/forretning/bevertning. 600 m² av tillatt bruksareal er allmennyttig formål (barnehage) og kan ikke benyttes til andre formål. Den enkelte forretnings-, bevertnings- eller kontorenhet tillates med et bruksareal inntil 400 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. Fasadene og uteområder må skjermes slik at TA-506 Retningslinjer for begrensnings 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.



S-5261

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 121

Vedtaksdato: 27.08.2025

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201619470](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 22 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

Reguleringsplan for Sandakerveien 121

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr 77 bnr 88 m.fl.

Kartnummer ONOR- 201619470-3, 23.05.2025

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av ca. 700 nye boliger, park, forretning, kontor, bevertning og annen tjenesteyting. Parken skal utformes med tydelig offentlig karakter, være frodig og grønn og gi merverdi til hele Nydalen.

Deler av eksisterende bebyggelse bevares, og transformeres om til et flerbrukshus og møtested for området. Det legges til rette for boliger samt publikumsrettede formål med tilbud tilpasset områdets og bydelens behov, med især barn og unge som målgruppe.

Veigrunn i tunell med sikringssone (T-banen) i plan S-3637, vedtatt 11.12.1997, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Illustrasjonsplan (helhetsplan)

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes en illustrasjonsplan som viser sammenhengen mellom:

- parken i Sandakerveien 121 og tilgrensende park i Sandakerveien 113-119.
- parken og tilgrensende private utearealer (uteoppholdsareal for r bebyggelse og anlegg).

Illustrasjonsplanen skal illustrere sammenhengen i terrengformer, grønnstruktur, overvannsløsninger og forbindelser for gående og syklende på tvers av planene.

1.2 Flom- og overvannshåndtering

1.2.1 Generelt

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» fra april 2022.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende).

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende. Løsninger basert på infiltrasjon skal etableres uten at det skaper økt fare for innsig til T-bane kulverten.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Ved flomhendelser, kan det aksepteres økt vannføring ut av tiltaksområdet så lenge det ikke øker fare for skade eller ulempe nedstrøms.

1.2.2 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan (ref. pkt. 2.1.8) og landskapsplan (ref. pkt. 4.1.3), samt tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Overvann fra byggeområder, friområder og felles uteoppholdsarealer tillates videreført til fuktdrag i parken i samsvar med pkt. 1.2.1, Trinn 2 foran.

1.3 Terrengbehandling mellom offentlig park og private arealer

Skille mellom offentlig park og private markterrasser i Felt 1 skal markeres med høydesprang og skjermende vegetasjon som angitt i pkt. 2.2.3. Skille mellom offentlig park og område for bebyggelse og anlegg i Felt 2 samt utadrettet virksomhet i Felt 1 skal markeres med kontrast/forskjell i markbelegg/-dekke.

1.4 Bygge- og anleggsfasen

1.4.1 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.4.2 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn en plan for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomheten.

1.4.3 Tiltaksplan for forurenset grunn

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det innsendes en tiltaksplan for forurenset grunn. Planen skal redegjøre for kartlegging og håndtering av forurensete masser, herunder status for eksisterende deponi og evt. berøring med dette. Planen skal også redegjøre for håndtering av anleggsvann.

1.4.4 Plan for håndtering av fremmede skadelige arter

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det innsendes en plan for håndtering av fremmede skadelige arter. Planen skal redegjøre for håndtering av infiserte masser, herunder forberedende arbeider (slått og/eller luking), oppgraving og tildekking, evt. mellomlagring og gjenbruk av masser innenfor planområdet, evt. bortkjøring til avfallsanlegg, rengjøringsrutiner for gravemaskiner og utstyr som skal benyttes i arbeid med infiserte masser, samt overvåking etter utført opprydding.

1.4.5 Marksikringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak som berører friområder og/eller felles uteoppholdsareal 1 og 2 skal det innsendes en marksikringsplan.

Planen skal vise hvordan trær og naturmangfold sikres og redegjøre for konsekvenser for trær og generelt naturmangfold innenfor planområdet.

Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Det skal fremgå hvilke trær som ivaretas og hvordan hensynet til trærne ivaretas ved tiltakets opparbeidelser rundt trærne.

1.4.6 Tilgjengelighet i anleggsperioden

Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklist.

Gangveien i friområdet skal holdes åpen så mye som mulig i anleggsperioden. Ved behov for stenging av strekninger skal det settes opp skilting som angir alternativ gangvei.

1.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et oppdatert kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet, og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for Felt 1 - Bolig / forretning / annen off. eller priv. tjenesteyting (helse, velvære, allmenntilretteleggende formål) / kontor / bevertning og Felt

2 - Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmenntilretteleggelse) / kontor / bevertning

2.1.1 Grad av utnyttning

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 1 og 2 = 64 520 m² BRA.

Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA.

Parkeringsarealer for sykkel og bil, trapperom, nedkjøringsrampe, bodareal og tekniske rom som ligger helt eller delvis under terreng, skal ikke regnes med i BRA. Åpne fellesarealer som konstruksjoner/ pergolaer i gårdsrom og på takterrasser regnes ikke inn i BRA, og tillates ikke senere overdekket.

2.1.2 Boligsammensetning

Krav til boligsammensetning:

- Maksimum 40 % av leilighetene kan være mellom 30 og 50 m² BRA.
- Minimum 30 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenheter på ca. 20 m² integrert.
- Det tillates ikke boenheter under 30 m² BRA.

For Felt 2 skal ovennevnte bestemmelser kun gjelde for de ordinære boligene; for evt. student- / seniorboliger og beboergruppe gjelder de sammensetningskrav som fremgår av pkt. 2.3.2.

2.1.3 Avkjørsel

Byggeområdene skal ha avkjørsel fra Sandakerveien som vist med pil på plankartet.

2.1.4 Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Bil:

- Maks. 0,4 plasser per 100 m² BRA bolig
- Maks. 0,2 plasser per 100 m² BRA kontor
- Maks. 0,5 plasser per 100 m² BRA handel
- For øvrige formål skal det ikke anlegges bilparkering.

Sykel:

- Min. 3 plasser per 100 m² BRA boligareal
- Min. 2,5 plasser per 100 m² kontor
- Min. 3 plasser per 100 m² BRA handel og service

Det skal settes av minimum 3 bilparkeringsplass til bildeling.

For sykkelparkeringsplasser gjelder i tillegg at andel parkeringsplasser for lastesykler kan reduseres inntil 5 % av minimumsnormen dersom det etableres deleordning for lastesykler som er tilgjengelig for alle beboere i planområdet. Krav til antall lastesykler reduseres da med 10 pr. delelastesykel. Krav til totalt antall sykkelparkeringsplasser reduseres tilsvarende.

I tilknytning til sykkelparkeringen skal det settes av areal til vask og reparasjon av sykkel.

Parkeringsplasser for biler skal etableres i felles parkeringsanlegg under terreng i Felt 1 og 2 (Bestemmelsesområde #1).

2.1.5 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha fasade mot stille side.
- Bruk av dempet fasade tillates som erstatning for stille side for inntil 12 % av leilighetene. Dette gjelder for boliger:
 - med fasade mot Sandakerveien
 - fra og med 5. etasje i kvartal A, B og C med henvendelse mot Ring 3.
- For leiligheter som må ha dempet fasade som erstatning for stille side gjelder følgende:
 - Boligene skal ikke være mindre enn 40 m².
 - Boligene i Kvartal A, B og C skal ha tilgang til felles takterrasse.
 - Boliger i trykkerihallene skal ha tilgang til innendørs fellesarealer.
- For de leilighetene hvor det tillates dempede fasader som erstatning for stille side, tillates følgende avbøtende tiltak for å dempe støy utenfor rom med støyfølsom bruk:
 - Hel eller delvis innglassing av balkong.
 - Tett rekkverk på balkong i kombinasjon med akustisk himling.
 - Lokal skjerming foran luftedel av vindu ut mot støyutsatt side, som ikke ligger bak skjermet balkong.
- Avbøtende tiltak for å dempe støy på fasade skal tilpasses fasadeuttrykket og skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private eller felles uteoppholdsareal i soner med støynivå under anbefalt grense.

2.1.6 Nærmere om balkonger

Prinsipper for utforming:

- Helt innglassede balkonger skal være helt inntrukket i fasadelivet.
- Utenpåhengte balkonger skal være utkraget og ikke ha understøttelse for bæring utenfor hoved fasadeliv.
- Balkonger kan krage utenfor byggegrense, men ikke ut over park eller offentlig friområde.

Det tillates 4 ulike kategorier balkonger iht. følgende krav til utkraging og plassering:

Type A – Utstikkende balkong, utkraging maks 1,8 meter

- Bygg A1 og A4b: Fra og med 3. etasje og høyere for fasade som vender mot friområdet.
- Bygg A4a, B1a, B1b, B1c, B3 og C4: Fasader som vender mot friområde.

Type B – Utstikkende balkong, utkraging maks 2,3 meter

- Alle fasader som ikke er nevnt under de tre andre kategoriene, med unntak av endevægger hvor det ikke tillates balkonger dersom disse ikke er nevnt under Type C.

Type C – Helt / delvis inntrukket balkong, utkraging maks 0,5 meter

- Bygg A1: Fasader som ikke vender mot parken eller friområdet.

- Bygg A2b: Fasader som vender mot Avistunet i vest.
- Bygg A3a: Fasade (endevegg) mot sør.
- Bygg A4a: Fasade (endevegg) mot nord.
- Bygg B1d: Fra og med 3. etasje for fasade (endevegg) mot vest.
- Bygg B2a og B2b: Fasader mot nord og sør.
- Bygg B2b: Fra og med 3. etasje for fasade mot vest.
- Bygg B3: Fasader (endevegger) mot øst og vest.
- Bygg C2 og C3: Alle fasader.
- Bygg D1: Fasade mot Sandakerveien og fasade (endevegg) mot nord.
- Bygg D2: 2. etasje på fasade mot Avistunet og fasade (endevegg) mot nord.

Type D – Utstikkende balkong eller baldakin, utkraging maks 2,0 meter

- Bygg A1, A2a og A2b: Fasader mot parken.

2.1.7 Ventilasjonsanlegg på terreng

Det tillates innpasset ventilasjonstårn med inntil 4 m² grunnflate hver og maks. 3,0 meter høyde over planert terreng. Ventilasjonstårnene skal tilpasses uteoppholdsarealer og bebyggelse visuelt gjennom plassering, evt. integrering i andre bygningselementer, utforming, farge og materialbruk.

- Innenfor Felt 1 kan det innpasses 1 ventilasjonstårn i tilknytning til hvert av kvartalene A, B og C. Dersom tårnene plasseres innenfor del av uteoppholdsareal som er medregnet i minste samlet felles uteoppholdsareal (SFUA), skal de være integrert i drivhus, jf. pkt. 2.2.4.
- Innenfor Felt 2 kan det innpasses 1 ventilasjonstårn i en av teglbastionene.

2.1.8 Utomhus- og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse til tiltak innenfor byggeområdet skal det innsendes utomhus- og takplan i målestokk 1:200 for det aktuelle utbyggingstrinnet.

Planen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise sykkelparkeringsplasser på terreng, leke- og oppholdsarealer, belysning, overvannshåndtering, nytt terreng, beplantning, renovasjon, ventilasjonstårn samt tilkomstvei og oppstillingsplasser for brannutrykningskjøretøyer. Planene skal redegjøre for materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer og møblering.

Det skal redegjøres for plassering og utforming av felles uteoppholdsarealer både på terreng og tak.

Takplan skal vise soneinndelinger, vindavskjerming, utstyr for sittegruppe og beplantning o.l. Utomhusplanen skal godkjennes i byggesaken.

2.1.9 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.10 Renovasjon

Renovasjon for bolig skal løses med nedgravde avfallsbeholdere. Avstand fra boliginngang til renovasjonspunkt skal være maks. 100 meter. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Renovasjons- og gjenvinningsetaten ved søknad om rammetillatelse.

2.2 Felt 1 –Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål) / kontor / bevertning

2.2.1 Grad av utnytting

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 1 = 44 320 m² BRA.

Totalt kan maksimalt 1 000 m² BRA benyttes til annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, allmennyttige formål) / kontor / bevertning / forretning, hvorav forretning kan utgjøre maksimalt 300 m² BRA.

I Bygg B2, C1a eller C1b skal det settes av minimum 120 m² til et fellesareal for boligene i Felt 1.

2.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt på plankartet.

- For bygg A4b, B1b og B3 kan de øverste 2,5 meterne opp til maks. høyde kun nyttes til takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og nødvendig skjerming, rekkverk og møblering av takterrasser, pergola og drivhus.
- For de øvrige byggene kan de øverste 4,0 meterne opp til maks. høyde kun nyttes til takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og nødvendig skjerming, rekkverk og møblering av takterrasser, pergola og drivhus.

Det tillates enten ett drivhus eller ett overdekket oppholdsareal pr. 200 m² brutto takflate, med grunnflate inntil 12 m² og høyde inntil 3,5 meter over takflaten. Drivhus og overdekket oppholdsareal skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra fasadeliv.

Konstruksjoner på tak skal trekkes min. 1,5 m inn fra fasadeliv, med unntak av trapp-/heisoppbygg som tillattes å ligge i flukt med fasadelivet.

Maksimal brutto grunnflate for takoppbygg skal beregnes for sammenhengende bygningsvolumer der disse har samme krav iht. følgende:

- For Bygg A4b, B1b og B3 kan takoppbygg oppføres innenfor maksimum 5 % av takflatens underliggende bruttoareal.
- For de øvrige byggene kan takoppbygg oppføres innenfor maksimum 20 % av takflatens underliggende bruttoareal.

Rekkverk for takterrasse til boliger kan bygges over skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflaten, og trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverket skal bygges i glass eller annet transparent materiale.

Arealer til annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, allmennyttige formål) / kontor / bevertning) skal ha henvendelse mot "Avistunet", parken eller Sandakerveien.

Fri høyde under balkonger over private uteplasser på terreng skal være minimum 2,5 m.

Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 60 % av etasjens samlede fasadelengde. Unntak kan gjøres for 3. etasje mot parken i Bygg A1, A2a og A2b der det kan innpasses en baldakin i hele fasadens lengde, jf. Pkt. 2.1.6 foran.

2.2.3 Utforming

Følgende prinsipper gjelder for utforming:

- Generelt:

Bebyggelsen skal ha stor grad av variasjon i arkitektonisk uttrykk, slik at det skapes et mangfoldig nabolag med særegenhet. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på uttrykk av høy arkitektonisk kvalitet og godt samspill med de eksisterende trykkerihallene slik at den arkitektonisk oppleves å inngå i et helhetlig nabolag.

Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, materialvalg, balkongutforming og sprang i horisontal- og vertikalretningen, som bidrar til å dele opp kvartalene og gi variasjon i fasadeløp.

- Bygningstypologier og fasadevariasjon:

Bebyggelsen skal utgjøre en kvartalsstruktur. Kvartalene skal framstå som oppbygget av flere separate bygg. Innenfor hvert kvartal skal bebyggelsen variere i høyder og arkitektonisk uttrykk, langs alle gateløp, byrom og mot gårdsrom.

Boliger skal ha inngang fra indre gårdsrom, men det kan etableres innganger fra andre steder.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nord-øst.

Det skal være kontrast i arkitektonisk uttrykk mellom de ulike bygningstypologiene – trykkerihallene som bevares og foreslåtte nye lamellbygg / punkthus.

Kontrast skal sikres gjennom forskjellig materialbruk eller fargebruk, og/eller detaljering de ulike typologiene imellom, eller taktilitet de ulike typologiene imellom.

Fasadevariasjonene skal integreres i fasadeuttrykket slik at de understreker og forklarer byggets funksjonelle, arkitektoniske eller konstruktive egenart.

Publikumsrettede funksjoner skal ha åpne fasader med fysisk henvendelse, inngangsparti og visuell kontakt til offentlig tilgjengelige park- og byrom.

- Material- og fargebruk:

Bebyggelsen skal ha fasadeutforming, fargebruk og materialvalg av høy arkitektonisk kvalitet, med gode visuelle kvaliteter i seg selv og opp mot omgivelsene.

Det skal benyttes gode, slitesterke materialer som kan vedlikeholdes, som bidrar til variasjon og en tydelig identitet til området, og som har et klimasmart fotavtrykk.

Sammen med søknad om tiltak skal det vedlegges fasadetegninger som viser farge og materialbruk.

- Horisontal og vertikal betoning:

Bygningsmassen skal ha et arkitektonisk uttrykk der horisontal og/eller vertikal inndeling skaper visuell variasjon og samtidig bidrar til å bryte ned volumene i en mindre skala.

- Takene:

Takflatene, med unntak av takflater oppå trapp-/heishus og andre takoppbygg, skal utformes som takterrasser for uteopphold og/eller blågrønne tak/takhager.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner, vindavskjerming, letak/-vegger og drivhus skal innpasses som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

- Overgangssone mellom park og bolig:

Den 3 meter brede sonen som er angitt på plankartet mellom offentlig park og byggegrense for Bygg A1/A2 tillates opparbeidet som markterrasser. Gulv- og markterrassenivå for boliger i første etasje mot parken i Bygg A1/A2 skal ikke ligge lavere enn terrengnivået på tilgrensende parkareal. Høydespranget skal være mellom 0,4 og 1,0 meter, og skal tas opp med beplantet skråning og/eller forstøtningsmur som er arkitektonisk integrert med fasadeuttrykket i Bygg A1/A2. Langs formålsgrensen mot parken skal det innenfor byggeområdet avsettes et 0,7 meter bredt felt som skal beplantes med skjermende vegetasjon.

2.2.4 Krav til uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 16 % av boligenes bruksareal (BRA), hvorav minimum 60 % skal etableres på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Minst 20 % av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1.mai.

Det skal sikres jorddekke på minst 1,0 meter tykkelse innenfor min. 20 % av utearealene på bakkeplan. Uteoppholdsarealene skal beplantes med trær og busker i ulike sjikt, herunder også vintergrønne arter.

Uteoppholdsarealene bør ha naturhermende utforming der gårdsrommene inndeles i soner av ulik størrelse og karakter slik at ulike grupper kan bruke arealet samtidig. Vegetasjon i ulike sjikt skal brukes som romdelere mellom sonene. Vegetasjonen skal være allergivennlig og bidra med farger gjennom alle årstider. Gressflatene skal ha en jordblanding og gresstype som tåler aktiv bruk av mange mennesker.

Utearealet skal utformes som sosial møteplass med sittegrupper og aktivitetsareal som retter seg mot flere beboergrupper. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Det skal etableres sosial sone/sitteområder tilknyttet hver oppgang.

Brannoppstillingsplasser skal integreres slik at de kan brukes til lek.

Det kan etableres ett felles drivhus på inntil 30 m² i hvert av gårdsrommene i kvartal A, B og C. Drivhusene skal utformes i glass og gjenbrukstegl og ha saltak. Maksimal mønehøyde er 5,5 m, og maksimal gesims er 3 m. Arealet av drivhuset skal medregnes i MFUA og SFUA. Drivhuset skal benyttes til aktiviteter som dyrking og tilsvarende.

Takterrasser/takhager:

Takterrassene skal utstyres med sittegrupper med vindavskjerming, letak/-vegger, soner for lek og spill, vegetasjonsfelter og/eller nyttevekstparseller. Drivhus tillates, jf. punkt 2.2.2. Arealet av drivhus skal medregnes i MFUA.

Minst 20 % av takterrasser skal beplantes. Arealet skal utformes med min. 0,4 meter jorddekke for vegetasjon i ulike høyder.

2.2.5 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være min. 0,7. Metodikk for beregning av blågrønn faktor, beskrevet i PBEs brukerveiledning dat. 03.02.2020, skal benyttes.

2.2.6 Avkjørsel og varelevering

Adkomst til Felt 1 for nyttetraffikk med bil skal skje fra Sandakerveien via intern atkomst innenfor Felt 1 og 2.

2.2.7 Energi

Solcellepaneler tillates på fasader som en integrert del av fasaden og som frittstående anlegg på tak.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon som viser et helhetlig konsept for solcellepaneler og hvordan konseptet er integrert i det helhetlige arkitektoniske konseptet.

2.3 Felt 2 –Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål, treningssenter) / kontor / bevertning

2.3.1 Utnyttelse

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 2 = 20 200 m² BRA.

2 200 m² BRA av maksimalt bruksareal for felt 2 kan kun brukes til parkeringsareal for sykkel, trapperom, nedkjøringsrampe, bodareal og tekniske rom. Disse kan kun etableres helt eller delvis under terreng eller i første etasje over terreng, eller i kombinasjon. Dersom disse formålene/arealene utgjør mindre enn 2 200 m² BRA, kan ikke overskytende areal benyttes til andre formål/areal.

Forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål) / kontor / bevertning / idrett kan utgjøre inntil 5 500 m² BRA.

Minimum 2 000 m² BRA skal benyttes til kultur, allmennyttige formål og trening/aktivitet.

Forretning kan samlet utgjøre maks. 1000 m² BRA, der enhetsstørrelsen kan utgjøre maks. 700 m² BRA. Det tillates ikke forretning for plasskrevende varer.

Kulturformål kan omfatte bibliotek, galleri/atelier, scene/dans og øvings-/konsertlokale mm.
Helse- og velværeformål kan omfatte treningsarealer og aktivitetsrettet næring.

2.3.2 Alternative boligsammensetninger

For boligformål som realiseres i form av utbygging av senior- eller studentboliger, gjelder følgende:

Seniorboliger:

For seniorboliger gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Inntil 60 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA.

Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA.

Studentboliger:

For studentboliger gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Min. 10 % av studentboligene skal være 2-roms boliger (dubletter) med størrelse på min. 35 m² BRA.
- Resterende andel skal være 1-roms boenheter (hybelenheter).
- Min. 10 % av hybelenhetene skal være med delt kjøkken (i bofellesskap), og skal ha en minste størrelse på 14 m² BRA.
- Hybelenheter som ikke inngår i bofellesskap, skal ha en minste størrelse på 19 m² BRA.

Beboergruppe:

For beboergruppe gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Boenheter skal være mellom 35 og 50 m².

2.3.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen tillates ombygget iht. pkt. 6.1 – Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

I første etasje skal brutto etasjehøyde være min. 4 meter for arealer nytt til forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur og allmenntilretteleggende formål) / bevertning / idrett.

1. etasje mot «Avistunet» og park som er over terreng skal ha en åpen karakter og arealene skal ha utadrettede funksjoner.

Ensidige leiligheter tillates mot nordøst under følgende forutsetninger:

- 1) Andel ensidige leiligheter mot nordøst skal ikke overstige 38 %. Dersom det etableres seniorboliger, beboergruppe eller studentleiligheter/hybler, tillates inntil 42 % ensidige leiligheter mot nordøst.
- 2) Innvendig fasade for ensidige leiligheter skal være minimum 6,4 meter.

Felles innendørs oppholdsarealer:

Alle boliger i trykkerihallene skal ha tilgang til felles innendørs oppholdsareal med kjøkken.

Innendørs fellesareal for ordinære boliger skal ligge i tilknytning til den åpne gjennomgangen i Bygg D2, ref. pkt. 15 – Bestemmelsesområde #9.

Felles innendørs oppholdsareal skal:

- utgjøre minimum 3 m² pr seniorbolig og minimum 1,5 m² for øvrige boenheter og studentboliger.
- være lett tilgjengelig og godt synlig.
- inneholde gjesterom med bad, kjøkken, ulike spise-/sitte-/ aktivitetssoner.
- programmeres og møbleres for variert bruk og ha gode oppholdskvaliteter.

Felles innendørs oppholdsareal for seniorboliger og studentboliger skal i tillegg ha:

- direkte kontakt til en min. 20 m² stor balkong i øverste plan som sikrer et luftig og solrikt uterom.
- direkte kontakt til uterommet mellom trykkerihallene på plan 2.

Felles utendørs oppholdsarealer:

Det skal sikres felles utendørs uteoppholdsareal med gode solforhold i tilknytning til felles innendørs fellesareal. Dette kan ligge på terrasse/balkong og/eller på terreng/lokk.

Utforming av seniorboliger og studentboliger:

- Felles innendørs oppholdsarealer skal:
 - plasseres i den sydlige delen av østre trykkerhall (Bygg D2).
 - ha utforming og materialbruk som viderefører den industrielle karakteren som hallene har i dag, og gi romopplevelser som fremhever trykkerihallenes høyreste volumer.
 - være universelt tilgjengelig fra boligene.

Innvendig bredde for studentleiligheter/hybler skal være min. 3,1 m.

2.3.4 Krav til uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 12 % av boligens bruksareal (BRA).

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for flere typer aktiviteter og bruk, herunder lek, og for ulike alders- og brukergrupper.

Det skal sikres et jorddekke på minst 0,45 meter tykkelse innenfor minimum 40 % av utearealene mellom hallene. Uteoppholdsarealene skal beplantes med trær og busker i ulike sjikt, herunder også vintergrønne arter.

Uteoppholdsarealet mellom hallene og i Avistunet skal inndeles i soner av ulik størrelse og karakter slik at ulike grupper kan bruke arealet samtidig. Vegetasjon i ulike sjikt skal brukes som romdelere mellom sonene. Vegetasjonen skal stimulere sansene og bidra med farger gjennom alle årstider.

Avistunet skal opparbeides som uteoppholdsareal for beboere i trykkerihallene (Felt 2). Fordrøyningsanlegg for overvann og adkomst for nyttekjøretøyer skal integreres i utomhusanlegget slik at arealene kan benyttes til lek og uteopphold.

Regnbed i Avistunet skal utformes slik at de kan fungere til vannlek, eller de skal overbygges med plattinger som tilrettelegges for sittegrupper, lek og spill.
Kjøreadkomst skal utformes slik at den naturlig inngår i aktivitetsarealer for barn og unge.

2.3.5 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være min. 0,5. Metodikk for beregning av blågrønn faktor, beskrevet i PBEs brukerveiledning dat. 03.02.2020, skal benyttes.

2.3.6 Avkjørsel og varelevering

Adkomst for til Felt 2 for gående/syklende og nyttetraffic med bil skal skje via intern atkomst på Felt 1 og 2 («Avistunet»).

2.3.7 Energi – Transformator- og nettstasjon

Transformatorstasjon tillates plassert i 1. etasje i bygning D2 med tilgjengelig adkomst fra "Avistunet".

2.4 Uteoppholdsareal 1 og 2

Det tillates terrengbearbeiding i forbindelse med omlegging av tilgrensende gangvei. Det skal redegjøres for terrengbearbeiding i byggeplanen for omlagt gang/sykkelveg.

Vegetasjonen skal bygge videre på områdets karakter av fritt voksende stedegen løvskog.

Uteoppholdsarealene 1 og 2 skal være felles for følgende eiendommer (gnr/bnr):

73/758, 73/1042, 77/8, 77/14-16, 77/100, 77/214, 77/256-312, 77/314, 77/316 og 77/320.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (gangveg, fortau og annen veggrunn) skal være offentlig.

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for gangveg, fortau og annen veggrunn skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

3.1.1 Gangveg

Byggeplan for gangveg skal redegjøre for vertikal og horisontal geometri, terrenginngrep og terrengbehandling, herunder nødvendige terreng- og vegetasjonsinngrep på tilgrensende friområder og felles uteoppholdsarealer.

3.1.2 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn_- grøntareal skal opparbeides som regnbed og/eller grønne rabatter.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

Parken skal være offentlig.

4.1.1 Utforming

Ved utforming av parken skal følgende forhold ivaretas:

Møteplass, opphold og aktivitet

- Parken skal være en grønn møteplass som legger til rette for opphold og aktivitet for alle aldersgrupper til alle årstider.
- Parken skal framstå med offentlig karakter.
- Parken skal legge til rette for varierte rom for opphold og aktivitetsflater med hovedvekt på natur og vegetasjon.
- Oppholds- og aktivitetsflater skal utstyres med robust og funksjonell møblering og avfallshåndtering.
- Parken skal inneholde en åpen gressflate på minimum 1500 m². Gressflaten skal ha en enkel programmering for fleksibel, uorganisert bruk.

Belysning

- Parken skal ha belysning som bidrar til trygg ferdsel og at området oppleves som trygt. Belysningen skal ikke oppleves som blendende. Parken kan ha belysning som fremhever spesielle elementer.

Forbindelser

- Det skal etableres en hovedforbindelse for gående og syklende øst/vest fra Gunnar Schjelderups vei til Sandakerveien. Den skal være maks. 3,0 meter bred og opparbeides med grus.
- Det skal etableres en sekundærforbindelse fra nord/syd fra felt 2 til plangrensen mot Sandakerveien 113-119 og tilkobling til sekundærforbindelsens forlengelse til Nydalen allé innenfor denne planen. Den skal være 3,0 meter bred og opparbeides med grus eller annet permeabelt materiale.
- Klopper/bruere som skal driftes maskinelt skal være kjørestærke og ha min. 2,5 meter bredde.

Vegetasjon og trær

- Vegetasjonen i parken skal være variert med tanke på både opplevelsesverdi, årstidsvariasjoner og artsmangfold.
- Vegetasjon skal planlegges og etableres ut fra prinsipp om ulike sjikt, dvs. vegetasjon i ulike høyder. Vegetasjonen fordeles mellom bunnsjikt (moser/lav/krypende urter), feltsjikt (gress/urter, stauder) busk- og krattsjikt (små/store busker) og tresjikt (små/store trær).
- Vegetasjonen skal være tilpasset funksjonen og miljøet den skal vokse i.
- Vegetasjonsfelt skal ha en oppbygning som sikrer fleksibilitet og robuste masser. Vegetasjon, oppbygning og utforming skal tilpasses de enkelte funksjoner, slik som skjerming mot vei/boliger, skygge, overvannshåndtering, gress for høy slitasje etc.
- Det skal plantes min. 12 store trær som ferdig utviklet vil få krone med diameter 10 - 15 meter.
- Trær: Valg av plassering og art, samt prosjektering av jordvolum og vekstforhold skal gjøres med utgangspunkt i at trærne skal kunne nå sin naturlige størrelse..

- Gressflatene skal ha en jordblanding og gresstype som tåler aktiv bruk av mange mennesker.

Fuktdrag og overvann

- Det skal etableres et fuktdrag gjennom parken, som både skal infiltrere og fordrøye vann fra parken selv, og fungere som et mottakssystem for overskytende overvann fra tiliggende private tomter etter lokal infiltrasjon og fordrøyning. Fuktdraget må være utformet og plassert for å ivareta begge disse funksjonene.
- Fuktdraget skal beplantes med vegetasjon minst i tre sjikt. Eksempelvis tresjikt, busksjikt og bunnsjikt.
- I fuktdraget skal valg av gress og planter tilpasses funksjonen og tåle både vann og tørke. Det skal plantes en variasjon av trær, med minimum 20 % andel som vokser raskt.
- Utforming og dimensjonering av fuktdraget skal muliggjøre trygt uttak av overvann fra en eksisterende overvannsledning i Gunnar Schjelderups vei. Løsning for eventuelt uttak skal være godt integrert i parken og bidra til bedre vannmiljø ved å fungere rensende på vannet som føres gjennom fuktdraget. Ved uttak av overvann fra ledningene i parken, skal det sikres et overløp tilbake til ledningsnettet. Overvannets forurensningsgrad skal legges til grunn for etablering av eventuelle rens tiltak.
- Overvannsystemet i parken må kunne ivareta dimensjonerende vannmengder både i en situasjon der begge felt er bygget ut, og i en situasjon der en del bygges før den andre.

Overgangssone mellom parken og boligbebyggelsen:

- Langs boligene i første etasje i Bygg A1/A2 skal parkens terrengnivå ikke ligge høyere enn gulv-/markterrassenivået i boligene, ref. punkt 2.2.3 foran.

4.1.2 Prinsipper for vekstjord

Vekstjordlaget skal være tykt nok til at vegetasjonen kan nå sin planlagte størrelse og utbredelse. Toppjord, mineraljord og undergrunnsjord skal ha god vannlagringsevne, uten at vannet blir utilgjengelig for plantene eller fører til oksygenmangel.

4.1.3 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en landskapsplan i målestokk 1:200.

Landskapsplanen skal illustrere sammenhengen med offentlig park og byggeområde på naboeiendommen i Sandakerveien 113-119.

Planen skal vise fremtidige terrengnivåer samt overordnede prinsipper for gang-/sykkelforbindelser, oppholds- og aktivitetssoner, beplantning og overvannshåndtering.

Planen skal dokumentere at disse hovedelementene både fungerer innenfor rammene av parken i Sandakerveien 121 isolert og i samspill med parken i Sandakerveien 113-119.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.
Eventuell midlertidig situasjon

Landskapsplanen skal beskrive den midlertidige situasjonen, inkl. midlertidige tiltak i overgangen mellom eiendommene, dersom parken i Sandakerveien 121 og parken i Sandakerveien 113-119 ikke bygges samtidig.

Dersom parken i Sandakerveien 121 skal opparbeides etter at parken i Sandakerveien 113-119 er opparbeidet med midlertidige løsninger mot Sandakerveien 121, skal landskapsplanen redegjøre for hvilke tiltak som er nødvendig i Sandakerveien 113-119 for at parken kan ferdigstilles.

4.1.4 Detaljtegninger og teknisk byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes oppdaterte versjoner av R700 detaljtegningene som fulgte reguleringsplanen som vedlegg.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes teknisk byggeplan.

Detaljtegninger og teknisk byggeplan skal godkjennes av Bymiljøetaten.

4.1.5 Beplantningsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en beplantningsplan i målestokk 1:200 for offentlige park.

Bymiljøetaten skal uttale seg til beplantningsplanen.

4.1.6 Biologisk mangfold

Sammen med søknad om rammetillatelse for parken, skal det innsendes dokumentasjon på planlagte tiltak for å etablere gode vekst- og levekår for biologisk mangfold, herunder insekter.

4.1.7 Belysningsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en belysningsplan i målestokk 1:200. Planen skal være basert på en lysberegning, og skal vise hvordan belysningen innenfor planområdet skal utformes og plasseres i tråd med punkt 4.1.1 om belysning.

Planen skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse.

4.2 Friområder

Friområder skal være offentlige.

Friområdene skal utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Friområdet skal fremstå med en overordnet grønn og fritt voksende karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Friområdet skal utformes med lommer for variert opphold og lek langs gangveien.

Vegetasjonen skal bygge videre på området karakter av norsk edelløvskog. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares. Det skal etableres naturhermende biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Det skal tilstrebes å etablere habitater som styrker områdets biologiske mangfold og kan bedre forhold for dyr og insekter. Det skal benyttes planter godt egnet for pollinerende insekter og som er stedegen og naturlig hjemmehørende i norsk natur.

Der det gjøres terrenginngrep, skal det sikres minimum 1 meter jorddybde. Innenfor friområdet skal det etableres 3 ulike soner for lek og aktivitet. Fallunderlag skal være i

naturlige materialer uten gift og plast. Det skal plasseres benker med 100 meter mellomrom langs gangveien. Belysningen skal lyse opp gangveien og aktivitetssonene og skal ikke være blendende.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

5.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-banen) H190_

I sikringssonen er det ikke tillatt å gjennomføre søknadspliktige tiltak eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak.

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Trykkerihallene (bygg D1 og D2) tillates ikke revet og skal beholdes med sin nåværende hovedform, høyde og utstrekning. Til-/påbygg tillates ikke. Teknisk midtblokk tillates revet.

Gjenværende bebyggelse tillates ombygget.

Eksisterende fasade på teglsteinsbastioner, bærende hovedkonstruksjoner og takkonstruksjonens form skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder som eksisterende.

Alle tiltak som berører bevaringsverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak om rammetillatelse.

6.1.1 Fasader

De karakteristiske glassfasadene i endeveggene mot syd skal bevares eller gjenskapes med et uttrykk tett opp til dagens. Det tillates aktive fasader med inngangspartier i 1. etasje mot parken. Eksisterende fasadeparti i glassbyggerstein mot Sandakerveien skal bevares, men det tillates innpasset nye inngangsdører i dette.

Langfasadene tillates endret kun for å tilpasses boligformål. Mot Sandakerveien skal fasaden utformes som en sammenhengende flate av glass og metall, med bakenforliggende innglassede balkonger.

Fasadesystemene skal ha en minimalistisk og lett arkitektonisk utforming, og utføres med en materialitet som viderefører det industrielle uttrykket i eksisterende bygg. Stål, glass og betong skal være hovedmaterialer, og opprinnelige dimensjoner og formater i fasadenes feltinndeling skal søkes opprettholdt.

Eksisterende langfasade mot Sandakerveien kan erstattes av ny fasade som ivaretar tekniske og bruksmessige behov knyttet til ny bruk (dagslys, isolasjon, støydemping mv.) Fasaden skal viderefører den industrielle karakteren trykkerihallene har i dag, samt videreføre den overordnede visuelle inndelingen. Det tillates etablert inngangspartier mot Sandakerveien.

Langs langfasader som ikke vender mot Sandakerveien tillates det at klimavegg plasseres i liv med takets gesims.

6.1.2 Balkonger

Balkonger langs trykkerihallens fasade mot Sandakerveien skal være inntrukket og ligge innenfor eksisterende fasadeliv og takets gesims. Balkonger skal ha en sammenhengende innglasset overflate som viderefører dagens fasadeuttrykk. Fasadesystemene skal ha en minimalistisk og lett arkitektonisk utforming, og utføres med en materialitet som viderefører det industrielle uttrykket i eksisterende bygg.

Langs de øvrige langfasadene kan balkonger være utenpåhengte og kan krage ut forbi takets gesims.

Det tillates kun etablert balkonger når avstand ned til underliggende terreng er minimum 2,5 meter.

6.1.3 Takflatene

Takflatene tillates etterisolert fra utsiden. Ny takteking skal være i samme materiale og ha samme detaljutførelse som eksisterende tak. Takflatene tillates dekket med solcellepaneler som følger takets form med en oppbygning på inntil 30 cm over takteking. Panelene skal trekkes min. 1 meter inn fra gesims, og skal ha formater og utforming som opprettholder en homogen, ikke reflekterende og buet takflate. Det skal være minst mulig fargekontrast mellom taktekingen og solpanelene, inkl. panelenes omramming.

Detaljeringen i overgangen mellom vegg og tak skal opprettholdes slik at opprinnelig fasadeuttrykk opprettholdes. Takoppstikk for ventilasjon tillates med inntil 0,5 meters høyde og på inntil 2 % av den totale takflaten. Takoppstikk plasseres i midten av taket og utformes på en slik måte at takformen og takets uttrykk bevares i størst mulig grad.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Innenfor området tillates det anlagt underjordisk parkeringsanlegg for bil og sykkel inkl. sykkelvask, tekniske rom og bodareal for bebyggelsen innenfor Felt 1 og 2. Adkomst skal skje fra Sandakerveien via nedkjøringsrampe i bebyggelsen.

8 Bestemmelsesområde #2 (åpninger i bebyggelsen)

Innenfor områdene skal det etableres åpninger i bebyggelsen som er min. 4,5 meter brede og min 5 meter høye.

Åpningen i Bygg B1d skal tilfredsstille kravene for tilkomst for brannbil.

9 Bestemmelsesområde #3 (gangforbindelse)

Innenfor området skal det opparbeides en min. 2 meter bred gangforbindelse mellom gangveien i friområdet og uteoppholdsarealene i Felt 1. Høydeforskjell tillates ivaretatt med trapp.

10 Bestemmelsesområde #4 (nettstasjon)

Innenfor området tillates det anlagt nettstasjon for hele planområdet.

Bygget kan ha en grunnflate på inntil 40 m² med gesimshøyde maks. 5,0 meter over ferdig planert terreng.

11 Bestemmelsesområde #5 (møteplass)

Innenfor området skal det etableres møteplass med torgmessig utforming. Plassen skal ha større innslag av harde flater enn parken ellers.

Det skal tilrettelegges for variert aktivitet gjennom året.

Det tillates uteservering på opptil 200 m². Uteserveringen kan ikke inngjerdes.

Det skal opparbeides en gangforbindelse langs trykkerihallenes gavlvegg. Forbindelsen skal være minimum 4 m bred og fremstå som allment tilgjengelig. Forbindelsen skal ha en trapp ned mot Sandakerveien.

Randsonen mot parken skal utformes med terrengtilpassede oppholdssteder og variert vegetasjon. Randsonen mot veien skal utformes med variert vegetasjon.

12 Bestemmelsesområde #6 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Kvartal A i Felt 1. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

13 Bestemmelsesområde #7 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Felt 2. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

14 Bestemmelsesområde #8 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Kvartal A i Felt 1 og Felt 2. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

15 Bestemmelsesområde #9 (åpning i bebyggelsen)

Det skal etableres en minimum 5 meter bred åpen gjennomgang i Bygg D2, mellom Avistunet og uteoppholdsarealet mellom hallene. Fri høyde under himling skal være min. 3,0 meter i gjennomsnitt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

16 Før bebyggelse tas i bruk

16.1 Tiltak innenfor planområdet

16.1.1 Private uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhus- og takplan før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor hvert kvartal.

16.1.2 Overvannsanlegg

Overvannsløsning innenfor byggeområdet skal ferdigstilles senest samtidig med at det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn.

Godkjent overvannsløsning for parken skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for parken gis.

16.1.3 Offentlig park

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal den delen av offentlig park som ikke er omfattet av de midlertidige anleggsområdene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan og landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Kvartal A, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #6 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Felt 2, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #7 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Kvartal A og Felt 2, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #8 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

16.1.4 Areal for kultur, allmennyttige formål og idrett i Felt 2

Areal for kultur, allmennyttige formål og idrett i Felt 2 skal ha fått brukstillatelse senest samtidig med andre formål i Felt 2.

16.1.5 Friområder og gangvei

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal friområde, inkl. del av gangvei, som grenser til det aktuelle byggetrinnet være ferdig opparbeidet.

16.1.6 Offentlige samferdselsanlegg

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet (fortau og annen veggrunn) være ferdig opparbeidet.

16.1.7 Tiltak for å skjerme for støy

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal tiltak som er nødvendige for å oppfylle støykravene være gjennomført.

16.2 Tiltak utenfor planområdet

16.2.1 Undergangen under Gjøvikbanen nord i Sandakerveien

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra krysset med Gjerdrums vei og til ring 3, inkludert undergangen under Gjøvikbanen, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.2 Sandakerveien «øvre»

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra krysset med Nydalen allé og til og med krysset med Gjerdrums vei, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.3 Sandakerveien «nedre»

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra og med krysset i Kristoffer Aamots gate til krysset med Nydalen allé, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.4 Over-/undergang i enden av Gunnar Schjelderups vei

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal over-/undergang på Gjøvikbanen i enden av Gunnar Schjelderups vei, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.08.2025 sak 216.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 29.08.2025.

TERJE GRØNMO ARKITEKTER AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Deres ref.:
Berit Grønhaug

Vår ref. (saksnr.):
202218145 - 6
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Oda Svingen Lunnan

Dato: 31.03.2023

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

Ferdigattest - Gunnar Schjelderups vei 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak 200501896 for oppføring av boligblokk, mottatt 13.12.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200501896			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Kart			48/23
Tegninger			48/24
Tegninger			48/25
Tegninger			48/26
Tegninger			48/27
Tegninger			48/28

Andre forhold

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



Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

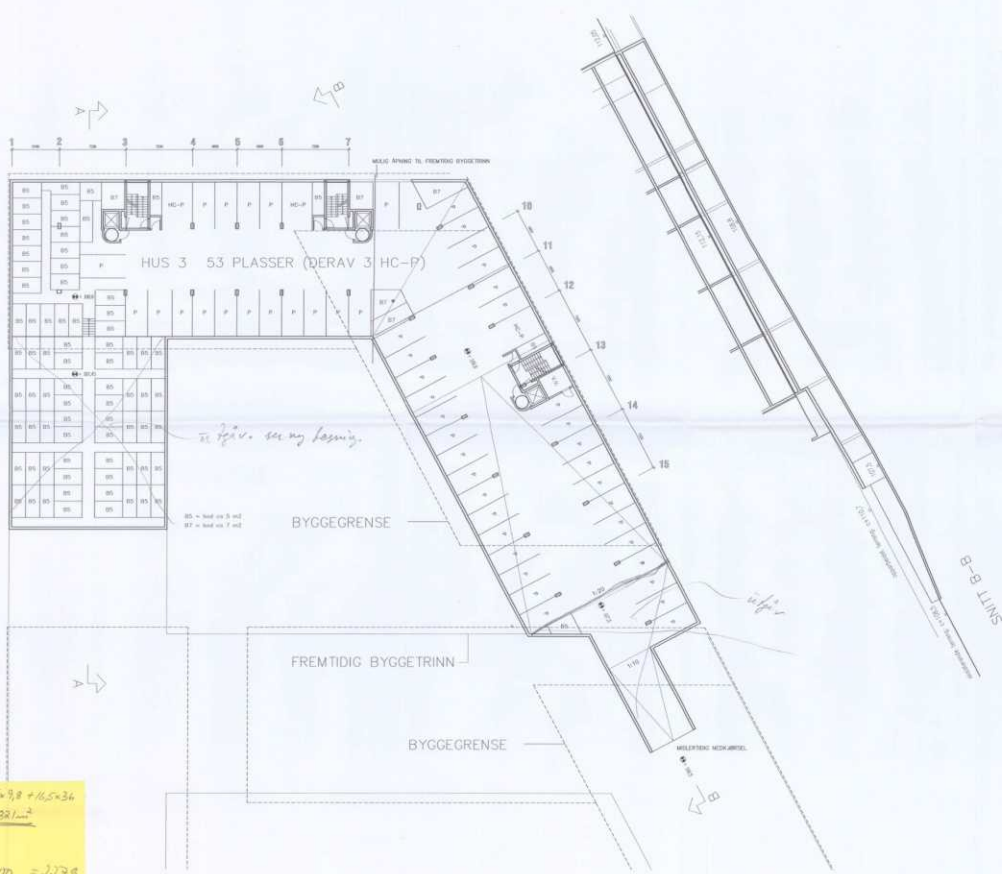
NYDALEN BOLIG AS, Postboks 515 Skøyen, 0214 OSLO

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)			Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	Gnr / Bnr:	77 / 57	
	Adresse:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11	
Tiltakshaver	Saksnr:	2005/01896	
Ansvarlig søker	Registrert dato:	08022005	

1		16		31		46		61		76		91					
2		17		32		47		62		77		92					
3		18		33		48		63		78		93					
4		19		34		49		64		79		94					
5		20		35		50		65		80		95					
6		21		36		51		66		81		96					
7		22		37		52		67		82		97					
8		23		38		53		68		83		98					
9		24		39		54		69		84		99					
10		25		40		55		70		85		100					
11		26		41		56		71		86							
12		27		42		57		72		87							
13		28		43		58		73		88							
14		29		44		59		74		89							
15		30		45		60		75		90							

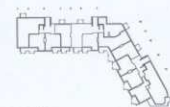
SNITT A-A



$37 \times 16,5 + 16,5 \times 9,8 + 16,5 \times 34$
 $+ 7 \times 12 = 1757 + 24 = 1821 \text{ m}^2$
 Kjeller
 $- 33,8$
 $- 84$
 $- 30$
 $- 148$
 $+ 900 = 2279$

ARK
20-3-00

PLANLØSNING
 REV. DLS. REVISJONEN GJØRER
 DAT. 10.01.05
 DOK. 101011 0410



NYDALEN EIENDOM AS
 Gunnar Schjelderupsvei 11
 HUS 3

PLAN OG SNITT P-KJELLER
 DLS. 10.01.05
 REV.

ØSTGAARD ARKITEKTER AS
 17 STRANDVEI 100 0407 OSLO

1

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2026/02881-2

Saksbehandler
Nils-Bjørnar Flatlandsmo

Dato
19.03.2026

Adresse: Gunnar Schjelderups vei 11E
Eiendom: 77/57
Ansvarlig søker: Sameiet Nydalen Kvarter
Tiltakshaver: Sameiet Nydalen Kvarter

Tillatelse til tiltak - Gunnar Schjelderups vei 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasadeendring mottatt 11.03.2026.

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene fordi tiltaket etter ansvarlig søkers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder fasadeendring som inkluderer utskifting av eksisterende trepanel på 6 fasader i Gunnar Schjelderups vei 11 i bydel Nordre Aker.

Eksisterende liggende trepanel skiftes til et plantemateriale i formater med strukturert overflate lignende bordkledning i tre. Eksisterende trepanel utskiftes på grunn av råte.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål forretning/kontor/offentlig i reguleringsplan GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser., S-4053, vedtatt 17.03.2004.



Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltaket gjelder utskifting av liggende trepanel til et plantemateriale i formater med strukturert overflate lignende bordkledning i tre. Det nye fasadematerialet opprettholder fasadenes opprinnelige uttrykk ved å beholde den trelignende strukturen i lys gråtone. Tiltaket vurderes følgelig å være i henhold til plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Tekniske krav

Dere har ikke søkt om unntak eller dispensasjon og vi legger følgelig til grunn at tiltaket er i henhold til alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjent kart

Kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Plan- og bygningsetaten har ikke godkjent nye fasadetegninger, da vi legger til grunn ansvarlig søkers redegjørelse om at utskiftingen av trepanel ikke vil være synlig på fasadetegning.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om

gjennstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

Nils-Bjørnar Flatlandsmo
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Karine Bue Iversen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan med nummerering

Mottakere:
Sameiet Nydalen Kvarter, Jardar Bakke

Kopi til:
Sameiet Nydalen Kvarter, Jardar Bakke

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om reseksjonering ☐

Begjæringsskjemaet sendes til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspressivering til rekviert.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert	
Kommunenr.	Kommunens navn
0301	OSLO
Gårdsnr.	Bruksnr.
77	57
Festn.	Seksjonsnr.

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer)	Navn
882 847 802	Gunnar Schjelderupsvei 11 AS
Tinglyst 07 DES. 2006	
STATENS KARTVERK	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste									
S.nr.	Formal	Brøk (teiler)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formal	Brøk (teiler)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formal
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK (teiler)				26865				= NEVNER I SAMEIERBRØKEN	
SUM BRØK 609				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G	29	B
10	B	91	G	20	B	89	G	30	B
SUM BRØK 621				SUM BRØK 621				SUM BRØK 621	
1	B	107	G	11	B	107	G	21	B
2	B	45	G	12	B	45	G	22	B
3	B	45	G	13	B	45	G	23	B
4	B	63	G	14	B	71	G	24	B
5	B	63	G	15	B	71	G	25	B
6	B	45	G	16	B	45	G	26	B
7	B	45	G	17	B	45	G	27	B
8	B	63	G	18	B	62	G	28	B
9	B	42	G	19	B	41	G		



C.4

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

16/11-2006		Bert David		Plan- og bygningsetaten	
Dato		Underskrift		Stempel	
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festn.	Seksjonsnr.	! Oslo kommune	
77	57		1-386		
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:					
☐ Tillatelsen følger vedlagt					
☒ Tillatelsen er innatt nedenfor					
☐ Målebrevs-kart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾					
☐ Befaring er foretatt					
9. Kommunens tillatelse til seksjonering					

Sted og dato		Underskrift ¹¹⁾		Navn gjenles med blokkboks.	
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾					
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)					
eller					
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)					

Overført sum teller S nr 1-40=

[illegible]

NYDALEN KVARTER

Hus 8 oppg. L M N

Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr Formål Brøk Tilleggs-areal

S51	B	53	G
S52	B	55	G
S53	B	45	G
S54	B	97	G
S55	B	45	G
S56	B	67	G
S57	B	65	G
S58	B	45	G
S59	B	45	G
S60	B	106	G
623			
S61	B	69	
S62	B	45	
S63	B	71	
S64	B	73	
S65	B	45	
S66	B	97	
S67	B	45	
S68	B	74	
S69	B	72	
S70	B	45	
S71	B	45	
S72	B	106	
787			
S73	B	69	
S74	B	45	
S75	B	71	
S76	B	73	
S77	B	45	
S78	B	97	
S79	B	45	
S80	B	74	
S81	B	72	
S82	B	45	
S83	B	45	
S84	B	106	
787			
S85	B	69	
S86	B	45	
S87	B	71	
S88	B	73	



C-12

11-7

8



S89	B	45	
S90	B	97	
S91	B	45	
S92	B	74	
S93	B	72	
S94	B	45	
S95	B	45	
S96	B	106	787
S97	B	69	
S98	B	45	
S99	B	71	
S100	B	73	
S101	B	45	
S102	B	97	
S103	B	45	
S104	B	74	
S105	B	72	
S106	B	45	
S107	B	45	
S108	B	106	787
S109	B	73	
S110	B	74	
S111	B	72	
S112	B	84	
S113	B	106	409

NYDALEN KVARTER

Hus 3 oppg. P R S

Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr Formal Brøk Tilleggs-areal

S114	B	88	G
S115	B	45	G
S116	B	45	G
S117	B	59	G
S118	B	59	G
S119	B	45	G
S120	B	45	G
S121	B	74	G
S122	B	59	G
S123	B	45	G
S124	B	45	G
S125	B	53	G
S126	B	105	G
S127	B	88	
S128	B	45	
S129	B	45	
S130	B	66	
S131	B	66	
S132	B	45	
S133	B	45	
S134	B	74	
S135	B	66	
S136	B	45	
S137	B	45	
S138	B	53	
S139	B	105	
S140	B	88	
S141	B	45	
S142	B	45	
S143	B	66	
S144	B	66	
S145	B	45	
S146	B	45	
S147	B	74	
S148	B	66	
S149	B	45	
S150	B	45	
S151	B	53	
S152	B	105	
S153	B	88	

788

788

767



Side 4 av 10

C12



NYDALEN KVARTER

S154	B	45	
S155	B	45	
S156	B	66	
S157	B	66	
S158	B	45	
S159	B	45	
S160	B	74	
S161	B	66	
S162	B	45	
S163	B	45	
S164	B	53	
S165	B	105	788
S166	B	88	
S167	B	45	
S168	B	45	
S169	B	66	
S170	B	66	
S171	B	45	
S172	B	45	
S173	B	74	
S174	B	66	
S175	B	45	
S176	B	45	
S177	B	53	
S178	B	105	788
S179	B	88	
S180	B	45	
S181	B	45	
S182	B	66	
S183	B	66	
S184	B	45	
S185	B	45	
S186	B	74	
S187	B	66	
S188	B	45	
S189	B	45	
S190	B	53	
S191	B	105	788
S192	B	89	
S193	B	110	
S194	B	100	
S195	B	93	
S196	B	105	497



Hus 2 oppg. H J K
Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal
S197	B	88	G
S198	B	45	G
S199	B	45	G
S200	B	59	G
S201	B	59	G
S202	B	45	G
S203	B	45	G
S204	B	74	G
S205	B	59	G
S206	B	45	G
S207	B	45	G
S208	B	53	G
S209	B	105	G
S210	B	88	
S211	B	45	
S212	B	45	
S213	B	66	
S214	B	66	
S215	B	45	
S216	B	45	
S217	B	74	
S218	B	66	
S219	B	45	
S220	B	45	
S221	B	53	
S222	B	105	
S223	B	88	
S224	B	45	
S225	B	45	
S226	B	66	
S227	B	66	
S228	B	45	
S229	B	45	
S230	B	74	
S231	B	66	
S232	B	45	
S233	B	45	
S234	B	53	
S235	B	105	
S236	B	88	
S237	B	45	
S238	B	45	
S239	B	66	

788

788

767



C.17

NYDALEN KVARTER

Hus 1 oppg. A B C D

Gunnar Schjelderupsvei 11

Side 7 av 10

S240	B	66	
S241	B	45	
S242	B	45	
S243	B	74	
S244	B	66	
S245	B	45	
S246	B	45	
S247	B	53	
S248	B	105	788
S249	B	88	
S250	B	45	
S251	B	45	
S252	B	66	
S253	B	66	
S254	B	45	
S255	B	45	
S256	B	74	
S257	B	66	
S258	B	45	
S259	B	45	
S260	B	53	
S261	B	105	788
S262	B	88	
S263	B	45	
S264	B	45	
S265	B	66	
S266	B	66	
S267	B	45	
S268	B	45	
S269	B	74	
S270	B	66	
S271	B	45	
S272	B	45	
S273	B	53	
S274	B	105	788
S275	B	89	
S276	B	110	
S277	B	100	
S278	B	93	
S279	B	105	497



C-11

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal
S280	B	103	G
S281	B	45	G
S282	B	45	G
S283	B	59	G
S284	B	59	G
S285	B	45	G
S286	B	65	G
S287	B	66	G
S288	B	45	G
S289	B	45	G
S290	B	59	G
S291	B	59	G
S292	B	45	G
S293	B	65	G
S294	B	103	
S295	B	45	
S296	B	45	
S297	B	66	
S298	B	66	
S299	B	45	
S300	B	65	
S301	B	66	
S302	B	45	
S303	B	45	
S304	B	66	
S305	B	66	
S306	B	45	
S307	B	105	
S308	B	103	
S309	B	45	
S310	B	45	
S311	B	66	
S312	B	66	
S313	B	45	
S314	B	65	
S315	B	66	
S316	B	45	
S317	B	45	
S318	B	66	
S319	B	66	
S320	B	45	
S321	B	105	
S322	B	103	
S323	B	45	
S324	B	45	

873

873

805



C.11

8



11
B

	S325	B	66	
	S326	B	66	
	S327	B	45	
	S328	B	45	
	S329	B	66	
	S330	B	66	
	S331	B	45	
	S332	B	45	
	S333	B	66	
	S334	B	66	
	S335	B	45	
919	S336	B	105	
	S337	B	103	
	S338	B	93	
	S339	B	66	
	S340	B	66	
	S341	B	93	
	S342	B	66	
	S343	B	66	
	S344	B	93	
	S345	B	66	
	S346	B	66	
	S347	B	45	
928	S348	B	105	
	S349	B	103	
	S350	B	93	
	S351	B	66	
	S352	B	66	
	S353	B	93	
	S354	B	66	
	S355	B	66	
	S356	B	93	
	S357	B	66	
	S358	B	66	
	S359	B	45	
928	S360	B	105	

NYDALEN KVARTER

Kjelleretasje

Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr Formal Brøk Tilleggs-areal

S361	N	1442	
S362		37	T
			1479

Hus 5 oppg. G

Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr Formal Brøk Tilleggs-areal

S362	N	602 565	B
665			

S363	B	61	
S364	B	61	
S365	B	61	
S366	B	87	331

S367	B	61	
S368	B	61	
S369	B	61	
S370	B	61	
S371	B	87	331

S372	B	61	
S373	B	61	
S374	B	61	
S375	B	61	
S376	B	87	331

S377	B	61	
S378	B	61	
S379	B	61	
S380	B	61	
S381	B	87	331

S382	B	61	
S383	B	61	
S384	B	61	
S385	B	61	
S386	B	87	331

Sum tellere

s.nr. 1 - 386

26865

Dato:

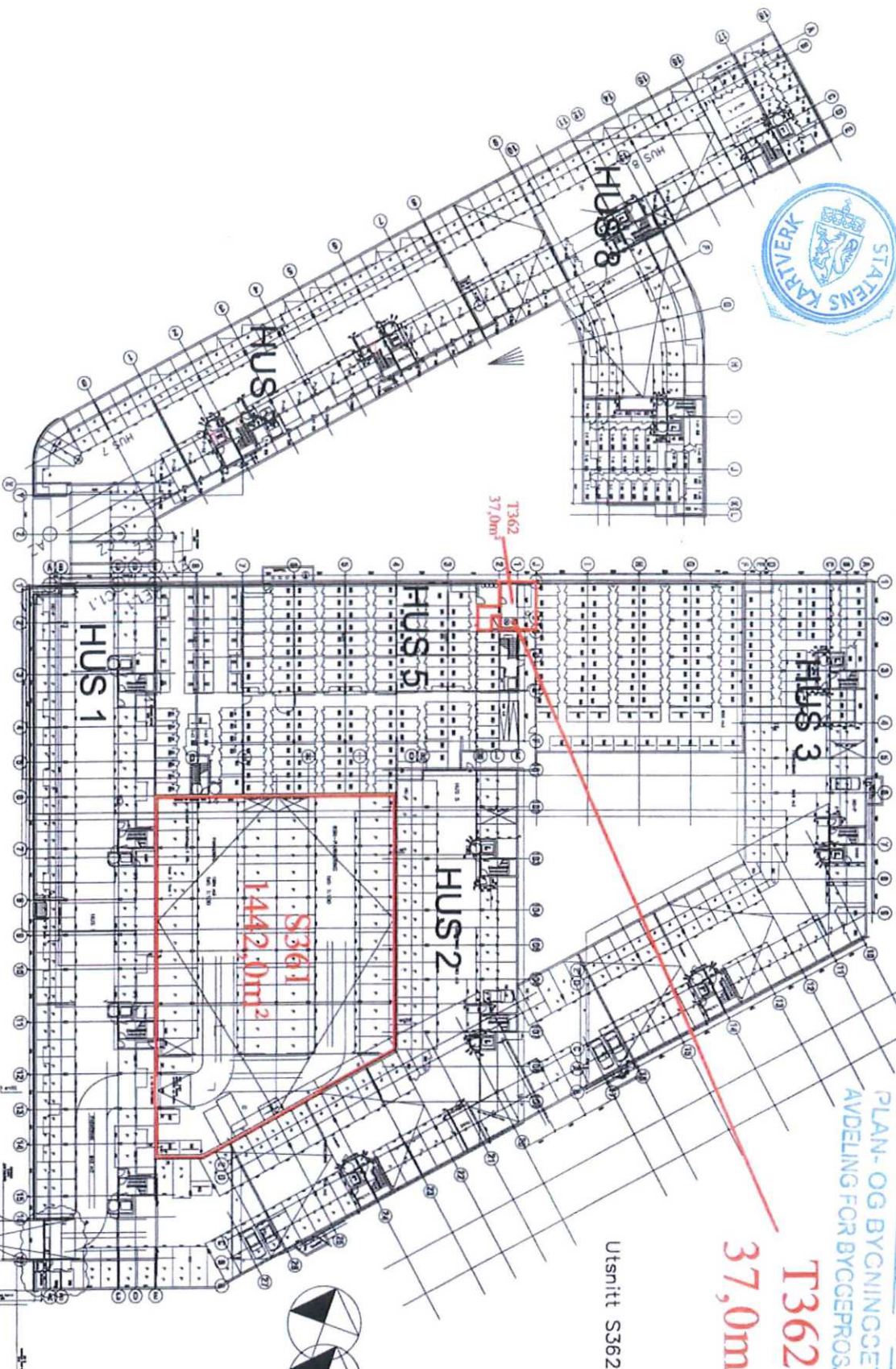
Partenes underskrifter:

Side 10 av 10



Korreksjon av
arkiv med Gunnar
Thomasen (Boulevarden 41)
16-11-06 Børil Davidsen





VEDLE 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

T362
37,0m²

Utsnitt S362

Bygget er ikke kontrollmål av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.: 13.09.06
Date: 22.06.06
Prosj.nr.: K034

Sign.: OEH

Tegnet av: OEH

Kontrollert: GST

Eier

BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTIER

Roar Jørgensen AS

Dr. Adresse: 14. 3011 HANSENVEIEN 74. 20 17 80.00. Faks: 20 17 80 10

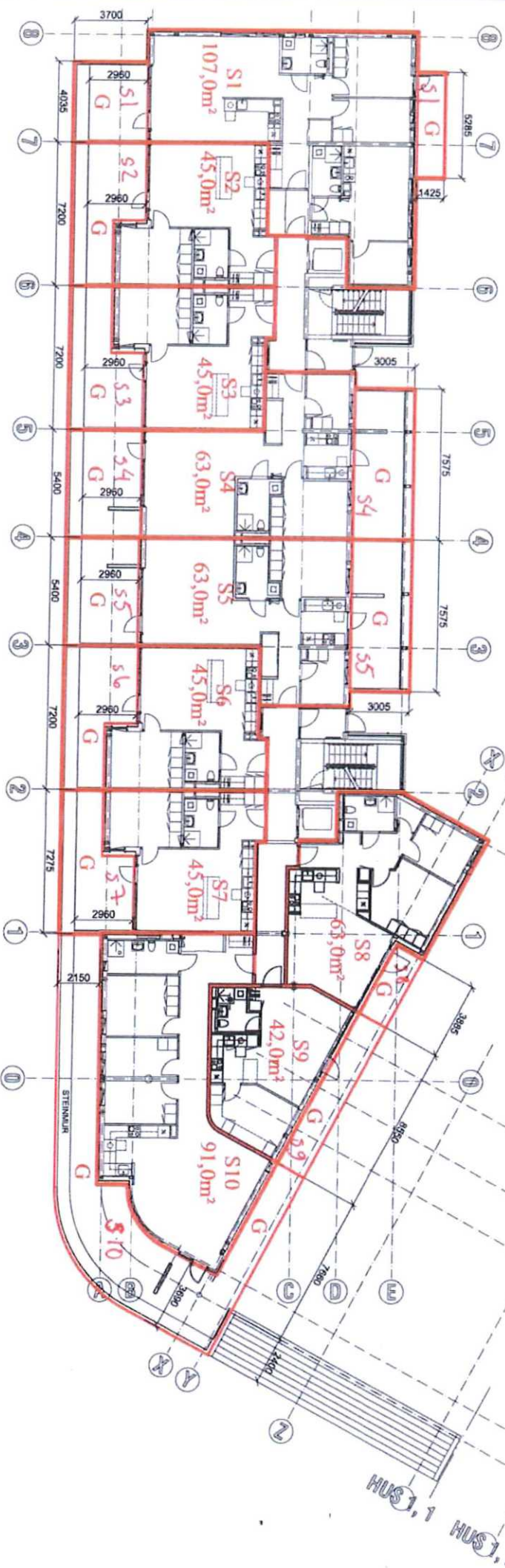
G.nr./B.nr.: 77/57

Prosjekt: HUS 1-8
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
KJELLERETASJE
Mål: 1:600 Ark: A3
Tegn.nr.: 600

VEDLEGG 4 AV 404
PLAN- OG BYGNINGSDETALJ
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTET

OPPGANG
F

OPPGANG
E



Bygget er ikke kontrollmødt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.



ROAR JØRGENSEN AS

Dr. Ansgar 14, 2011 HØVINGSTAD TEL: 22 17 80 00 FAX: 22 17 80 10

Rev: 13.09.06 Sign.: OEH Eier

Dato: 24.04.06 Tegnet av: HV

Prosjekt: K034 Kontrollert: GST

BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER

G.nr./B.nr. 77/57

Prosjekt: HUS 7

Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEGNING

1. ETASJE

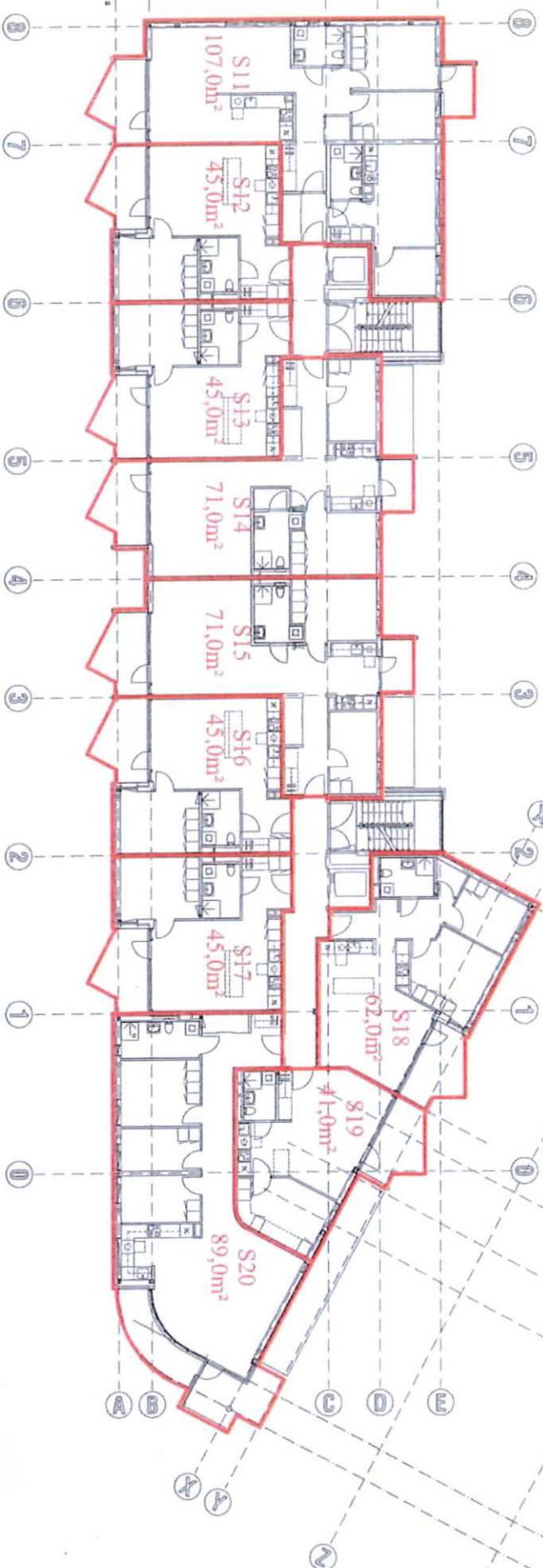
Mål: 1:200 Ark: A3

Tegn.nr.: 605



OPPGANG
F

OPPGANG
E



Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:

Sign.:

Eier

Dato: 22.06.06 Tegnet av: HV

Prosj.nr. K034 Kontrollert: GST

BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER

Prosjekt: HUS 7

Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEGNING
2. ETASJE

 **ROAR JØRGENSEN AS**

Oslo, 14. 2011 HENVEDER: TEL: 22 17 90 00 FAX: 22 17 90 10

G.nr./B.nr. 77/57

Mål: 1:200 Ark: A3

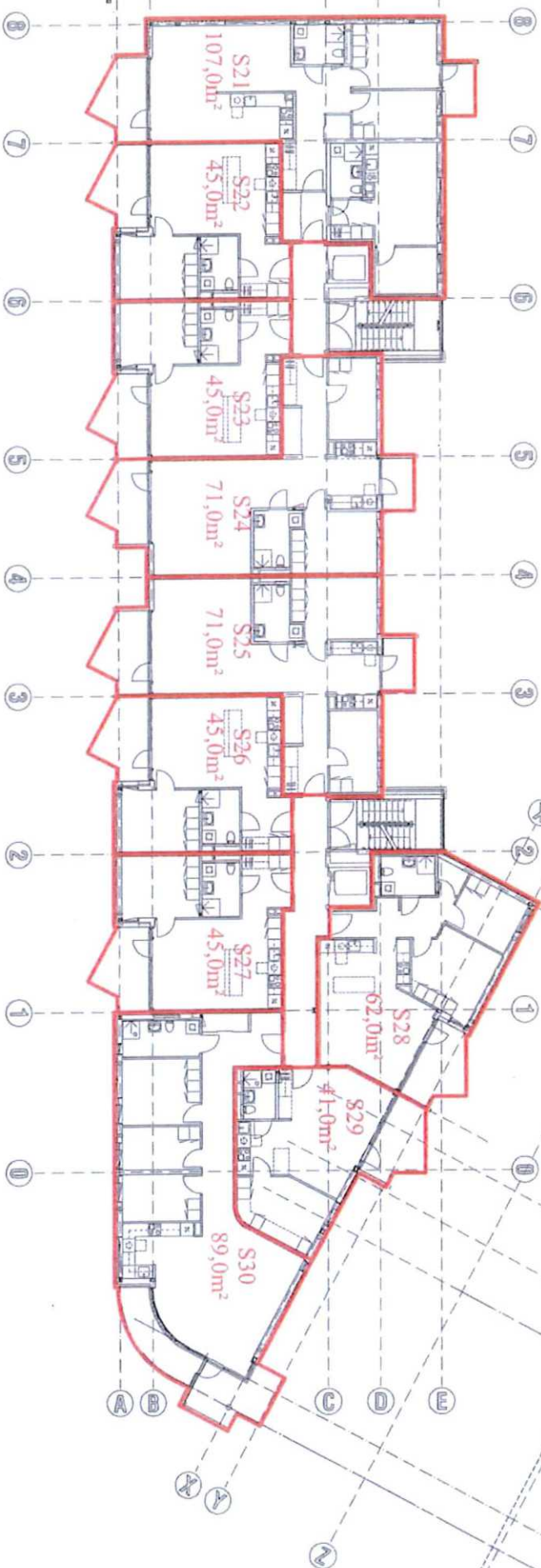
Tegn.nr.: 606

HUS 1,1 HUS 1,2



OPPGANG
F

OPPGANG
E



Bygget er ikke kontrollmødt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:

Sign.:

Eier

Dato: 22.06.06

Tegnet av: HV

Prosj.nr.: K034

Kontrollert: GST

 **ROAR JØRGENSEN AS**

Oslo, Norge 14. 2011 INNEHOLDS 78, 22 17 80 00 10

**BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER**

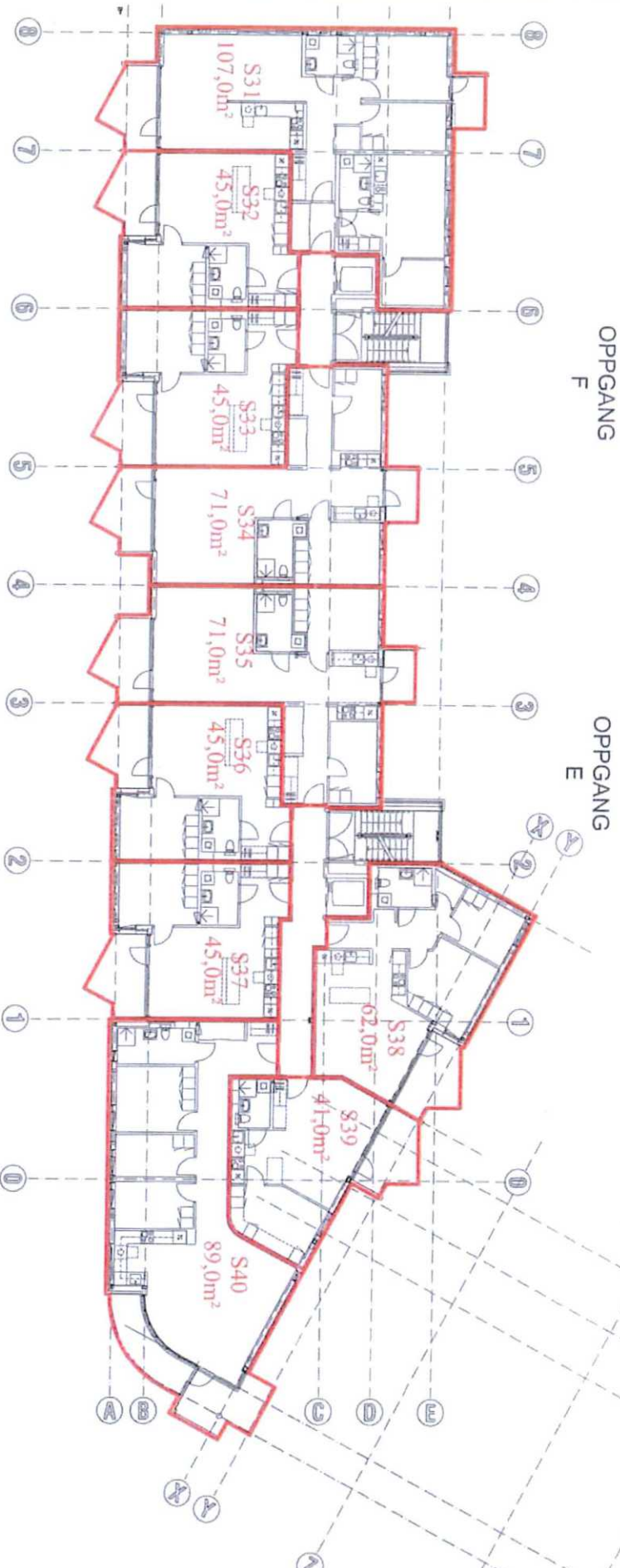
G.nr./B.nr. 77/57

Prosjekt: HUS 7

Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEING
3. ETASJE

Mål: 1:200 Ark: A3

Tegn.nr.: 607



Bygget er ikke kontrollmidt av Roar Jørgensen AS.
 Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: HV	BOLIGSAMEIET	HUS 7
Prosj.nr.: K034	Kontrollert: GST	NYDALEN KVARTER	Gunnar Schjelderupsvei 11
Roar Jørgensen AS			Bygn.del: SEKSJONSTEGNING
Gnr./B.nr.: 77/57			4. ETASJE
Mål: 1:200			Ark: A3
Tegn.nr.: 608			



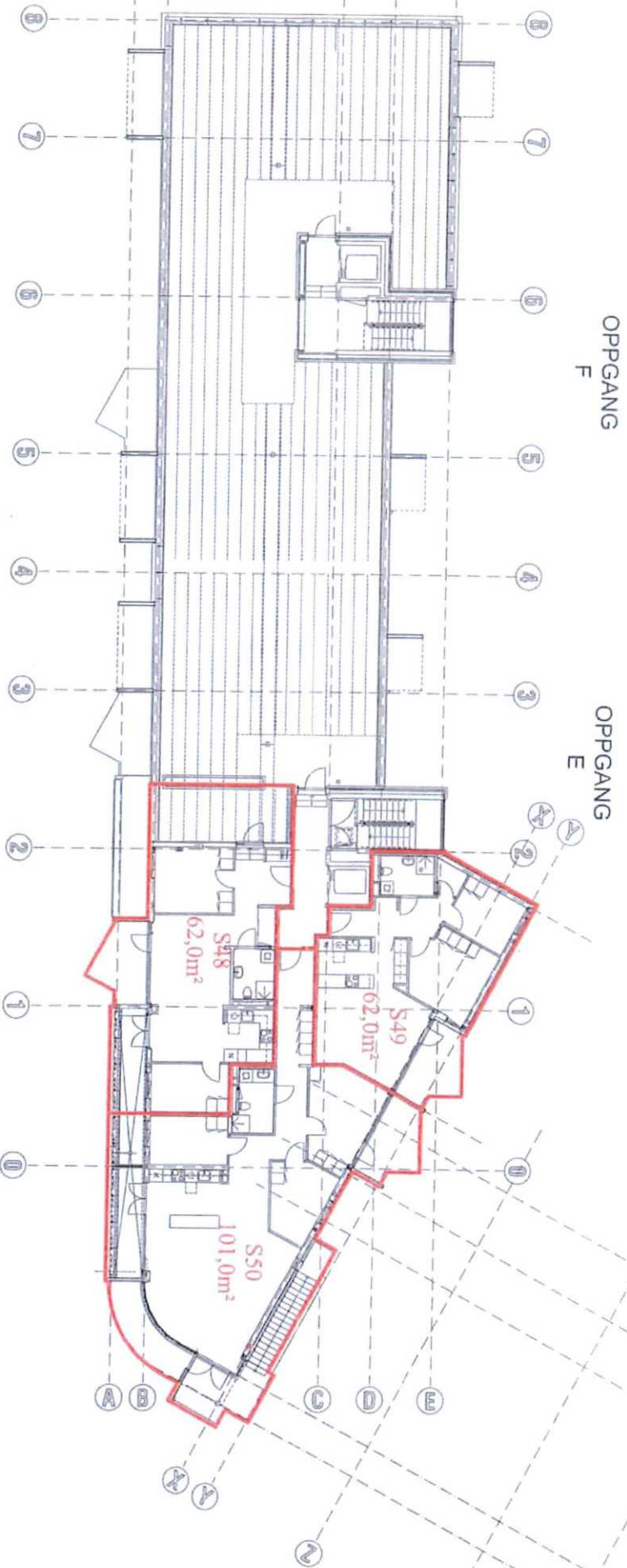


Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
 Underlagsfil med BRA-Areder mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier
Dato: 22.06.06	Tegnet av: HV	Prosjekt: HUS 7
Prosj.mt. KO34	Kontrollert: GST	Gunnar Schjelderupsvei 11
Roar Jørgensen AS		Bygn.del: SEKSJONSTEKNING
Dr. Adress: 14, 2011 HENRIKSDALS TIL 22 17 80 00 Fax: 22 17 80 10		5. ETASJE
G.mt./B.mt. 77/57		Mål: 1:200 Ark: A3
		Tegn.nr.: 609

BOLIGSAMEIET
 NYDALEN KVARTER





Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
 Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier
Dato: 22.06.06	Tegnet av: HV	
Prosjekt: K034	Kontrollert: GST	
Roar Jørgensen AS Dr. Anlegg 14, 2011 INNSØKES 10.12.17 10.00 14.06.21 17.00 19		
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER		
G.nr./B.nr. 77/57		
Prosjekt:	HUS 7	
Bygn.del:	Gunnar Schjelderupsvei 11	
Mål:	SEKSJONSTEGNING	
Tegn.nr.:	1:200 Ark: A3	
	610	





Bygget er ikke kontrollmølt av Roar Jørgensen AS
 Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Elev:	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		HUS 7
Prosj.mr. K034	Kontrollert: GST		Gunnar Schjelderupsvei 11
			Bygningsdel: SEKSJONSTEKNING
			TAKPLAN
			Mål: 1:200 Ark: A3
			Tegn.nr.: 611

Roar Jørgensen AS
 Os, Akershus 14, 0311 HEMINGEN TEL: 22 17 80 00 FAX: 22 17 80 10

**BOLIGSAMLEIET
 NYDALEN KVARTER**

G.mr./B.mr. 77/57





11 47

Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS. Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev	Tegn.
Dato	22.06.06
Prosj.nr.	K034
Tegning utført av:	Kontr. GST
Tegning utført av:	
 ROAR JØRGENSEN AS Dr. Andreas, 14. 2011 HINNEMØS TEL: 26 17 00 00 FAX: 22 17 96 10	
Eier	

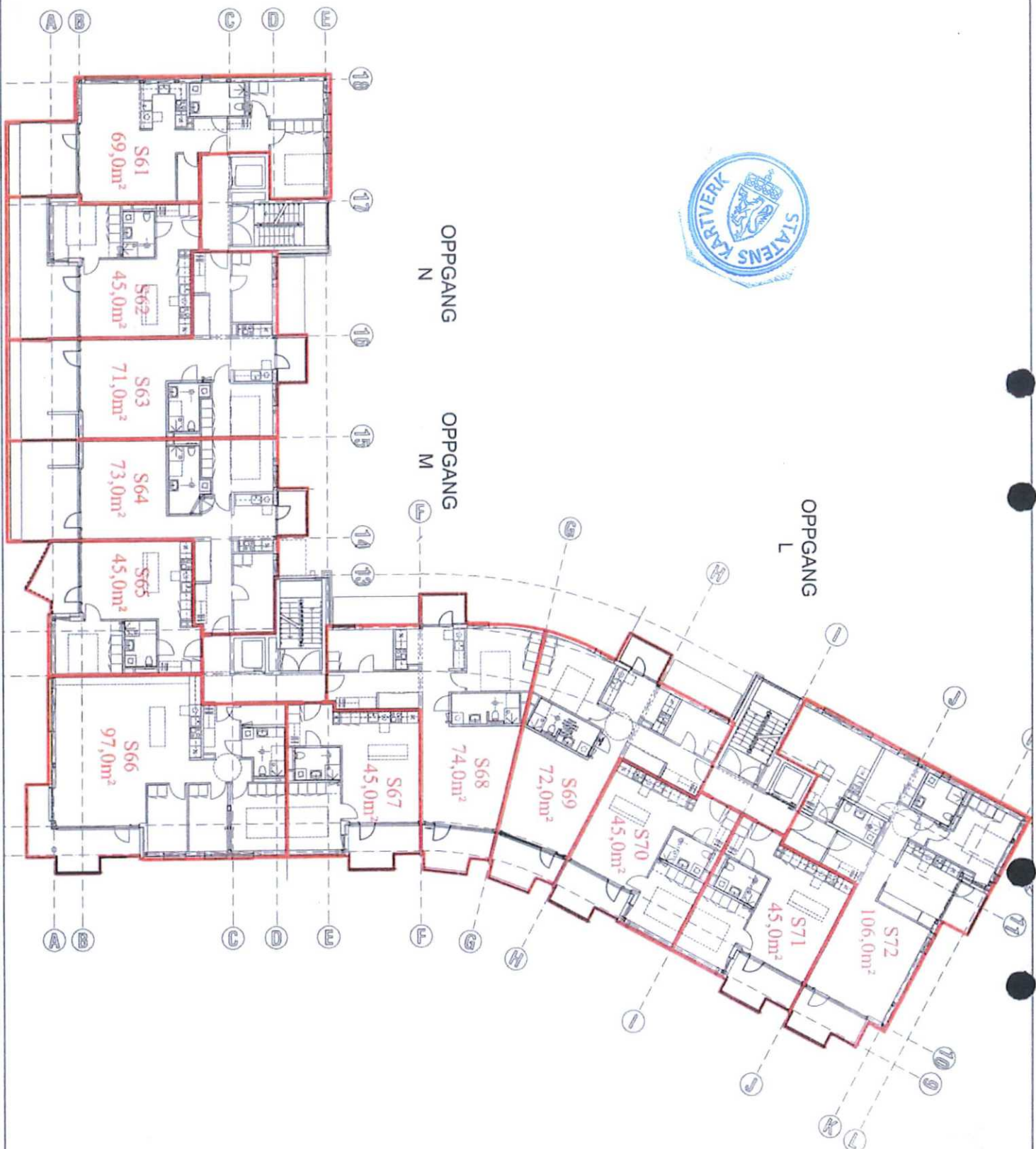
**BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER**

G.nr./B.nr. 77/57

Prosjekt
HUS 8
Gunnar Schjelderupsvei 11

Bygn.-del
SEKSJONSTEKNINGER
1. ETASJE

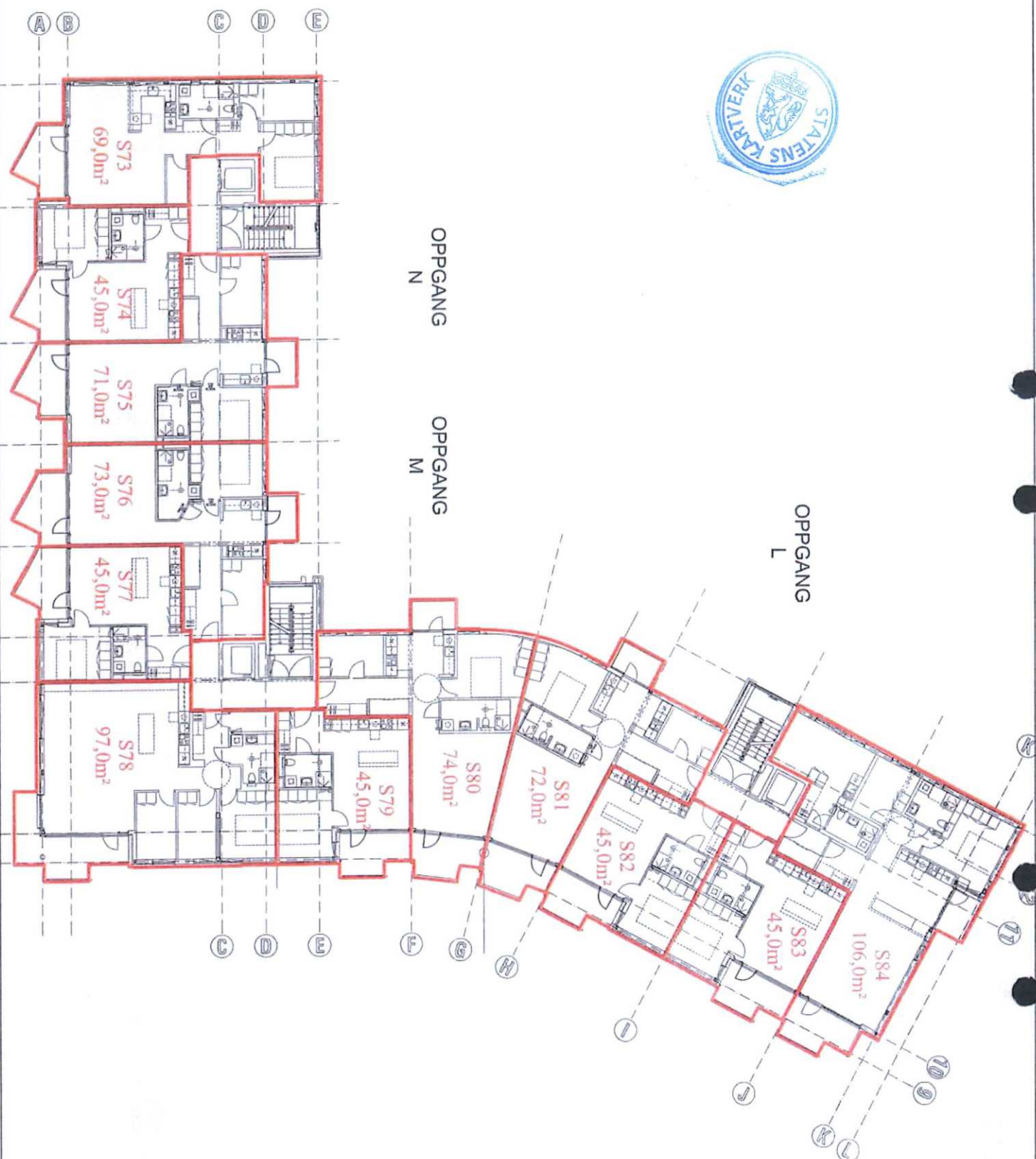
Mål 1:200 Ark A3
Tegn.nr. 605



12 43

Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev	Tegn.	
Date	22.06.06	Tegn. MK
Prosjekt	K034	Kont. GST
Tegning utført av:		
 ROAR JØRGENSEN AS		
DA ASANG 14.03.11 HENRIK RØD TEL: 22 17 80 00 FAX: 22 17 80 10		
Eier		
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER		
G.nr./B.nr. 77/57		
Prosjekt		
HUS 8		
Gunnar Schjelderupsvei 11		
Bygndel		
SEKSJONSTEGNINGER		
2. ETASJE		
Mål	1:200	A/R A3
Tegning nr.		606



13 97

Bygget er ikke kontrollmålt
av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer
mottatt fra
Østgaard Arkitekter AS

Rev	Tagg
Dato	22.06.06
Prosj.nr.	K034
Tagg utlert av	GST

Rev
Eier

ROAR JØRGENSEN AS
Oslo, Norge. Tlf. 22 11 11 11. E-post: roar.jorgensen@roarjorgensen.no

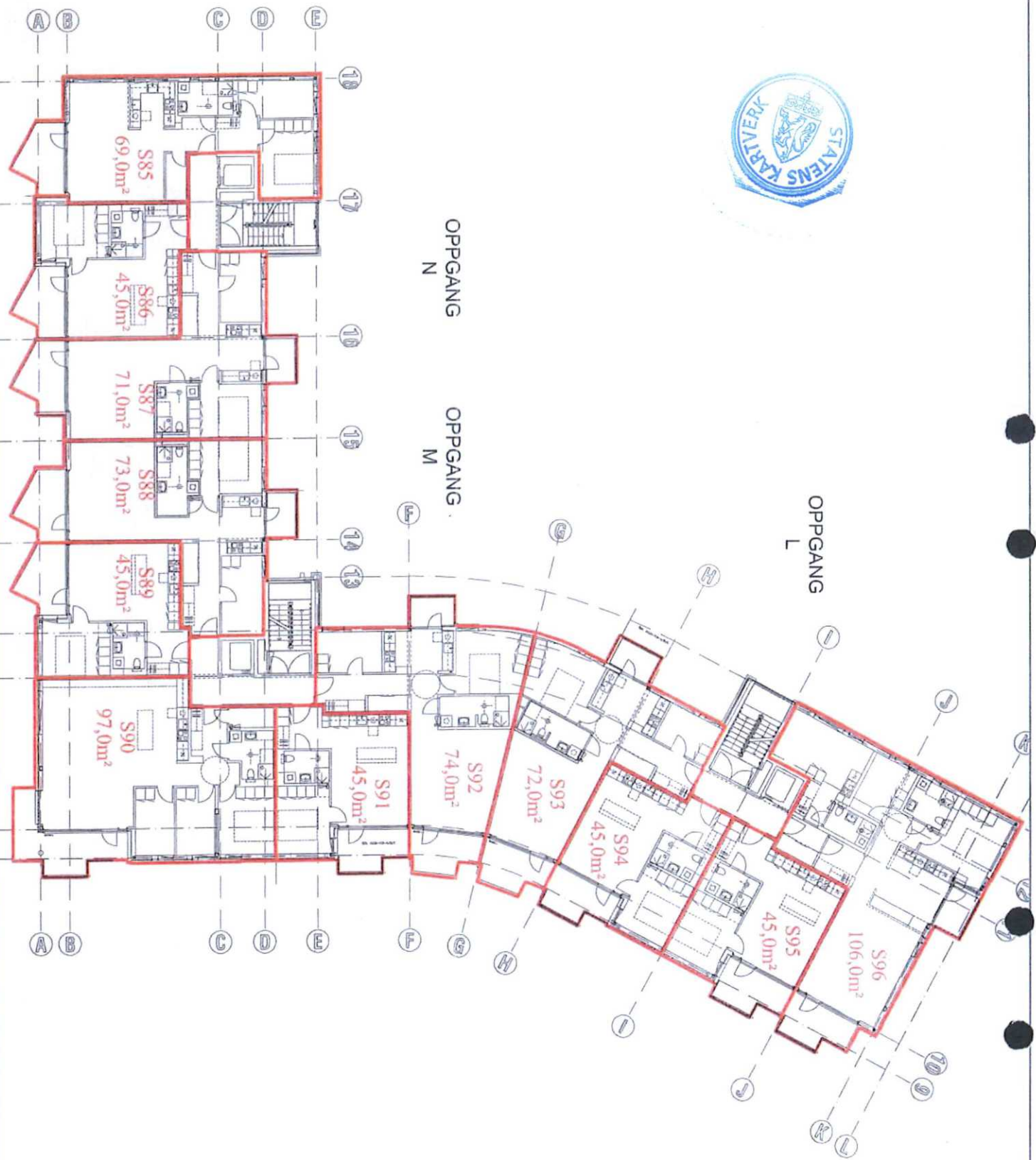
**BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER**

G.nr./B.nr. 77/57

Prosjekt
HUS 8
Gunnar Schjelderupsvei 11

Bygn.del
SEKSJONSTEKNINGER
3. ETASJE

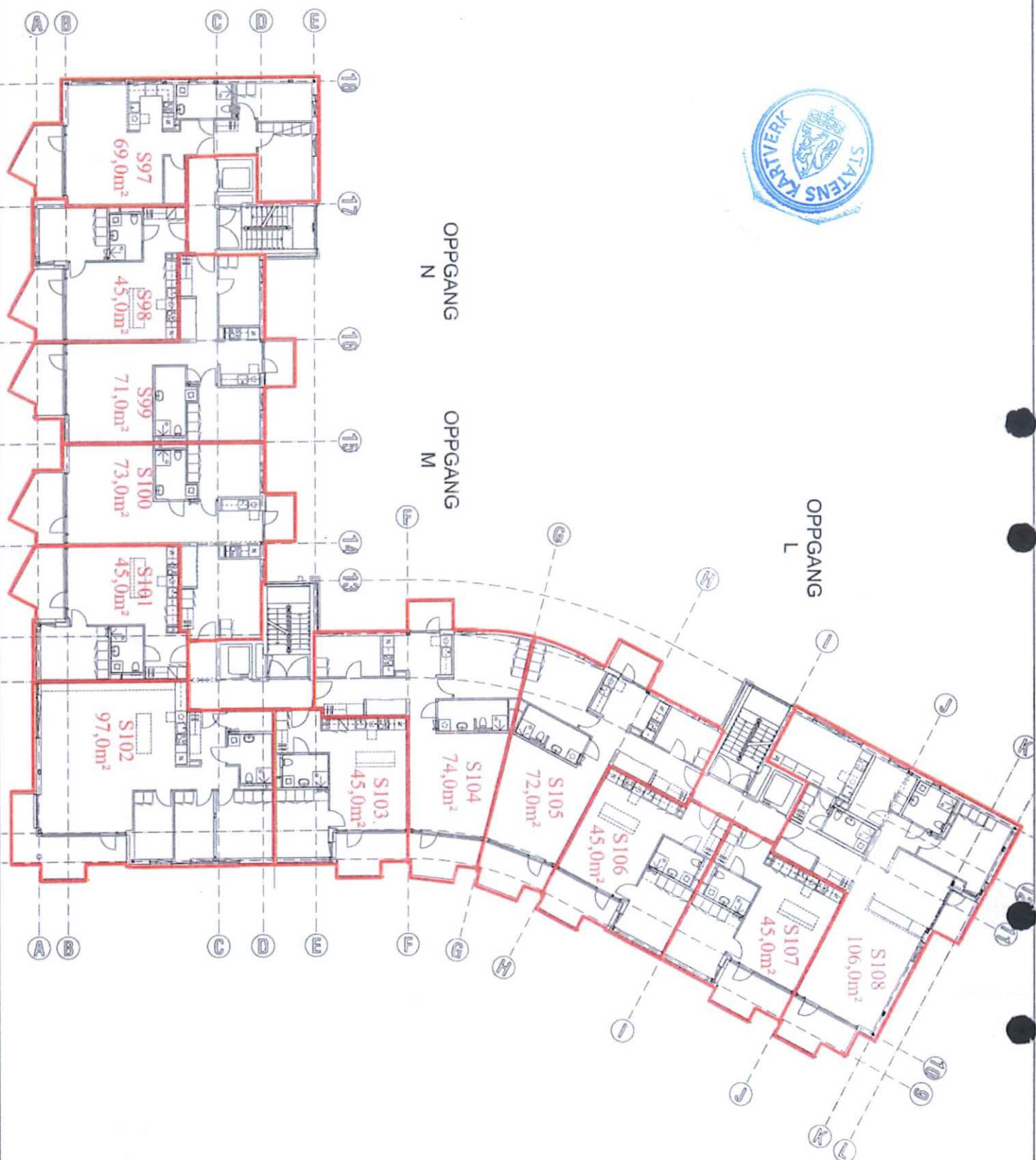
Mål 1:200 Ark A3
Tagg nr. 607



14 47

Bygget er ikke kontrollert
av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil fra
Østgaard Arkitekter AS

Rev	Tegn.	
Dato	22.06.06	Tegn. AMN
Prosjekt	K034	Kont. CST
Tegning utlevert av:		
 ROAR JØRGENSEN AS		
Oslo, Akershus, 14, 2011 HENRIKSEN, Tlf. 22 17 90 00 Fax: 22 17 90 10		
Eier		
BOLIGSAMEIET		
NYDALEN KVARTER		
Gnr./B.nr. 77/57		
Prosjekt		
HUS 8		
Gunnar Schjelderupsvei 11		
Bygghel		
SEKSJONSTEKNINGER		
4. ETASJE		
Mål	1:200	Ark. A3
Tegning nr. 608		



15

47

Bygget er ikke kontrollmødt
av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil fra
Østgaard Arkitekter AS

Rev		Tegn.	
Dato	22.06.06	Tegn.	AMN
Prosjekt	K034	Kontlr.	GST
Tegning utført av:			
 ROAR JØRGENSEN AS			
Oslo, Norge			
Eier			
BOLIGSAMLEIET			
NYDALEN KVARTER			
G.nr./B.nr. 77/57			
Prosjekt			
HUS 8			
Gunnar Schjelderupvei 1			
Bygghet			
SEKSJONSTEKNINGER			
5. ETASJE			
Mål			
1:200			
Ark			
A3			
Tegn.nr.			
609			

100

100

100

100

100

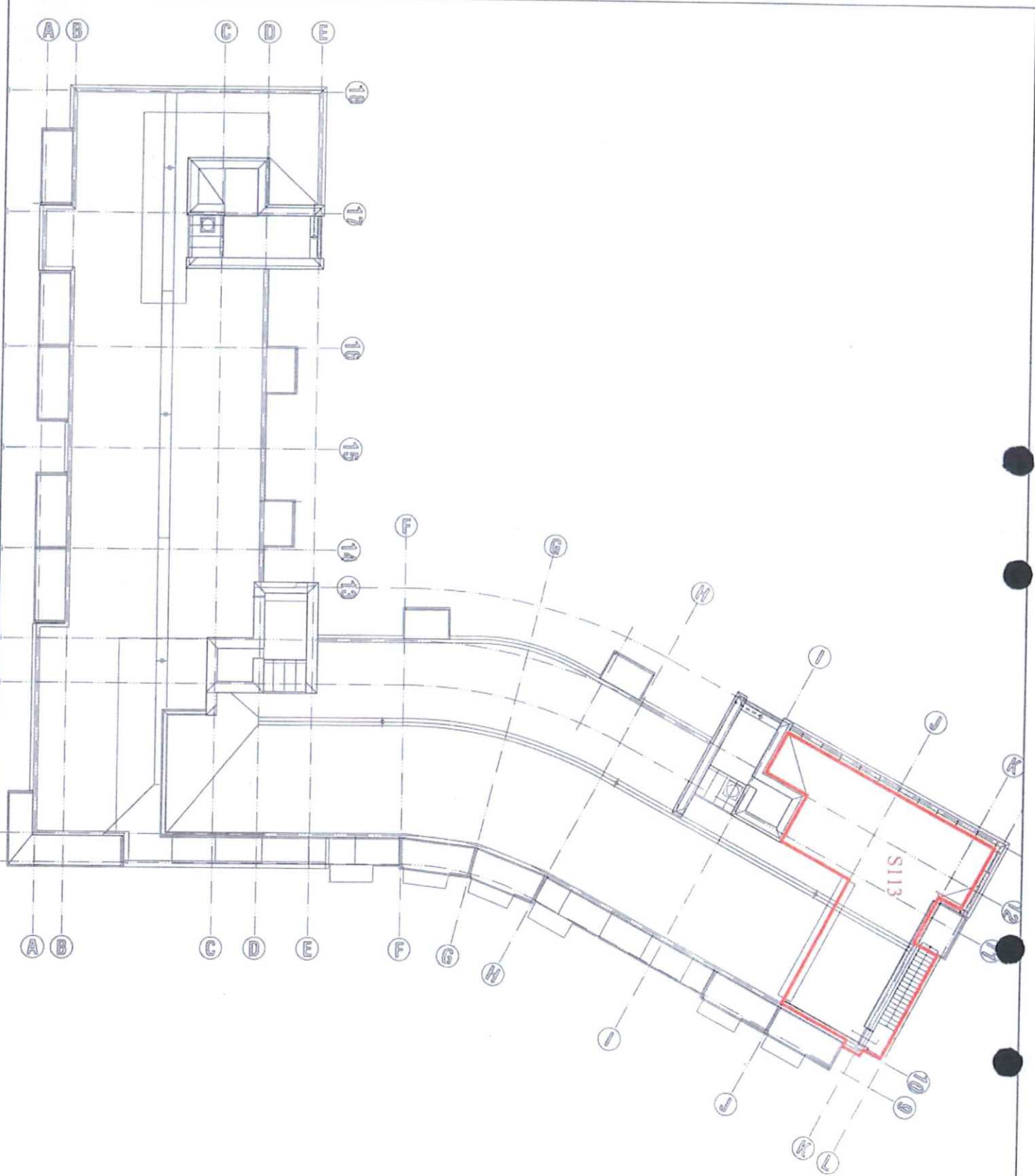


16 4,3

Bygget er ikke kontrollmødt
av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer
mottatt fra
Østgard Arkitekter AS.

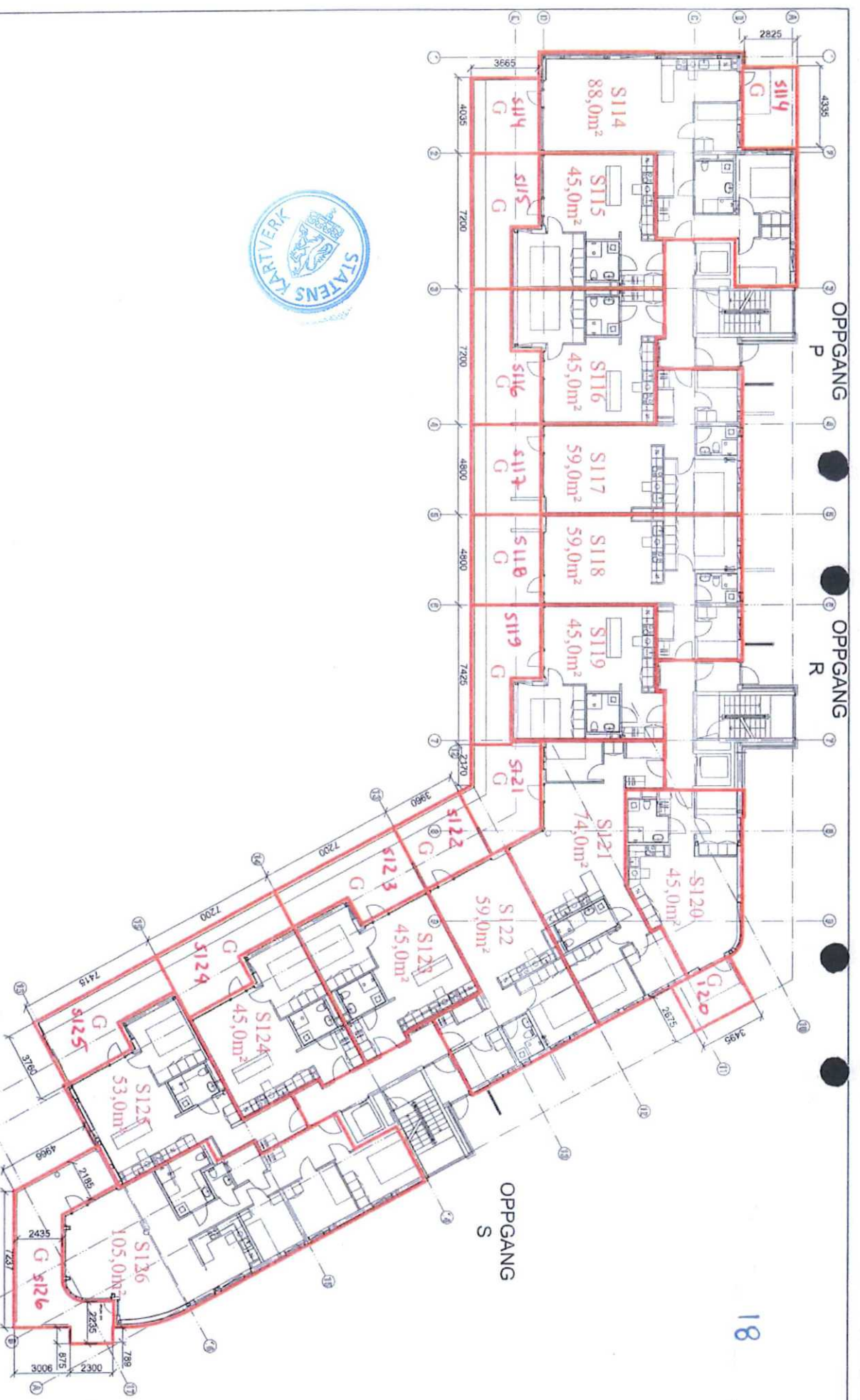
Rev		Tegnr.	
Date	22.06.06	Tegnr.	AMN
Prosj.nr.	K034	Kontlr.	GST
Tegning utført av:			
 ROAR JØRGENSEN AS			
Dr. Avenue 14, S111 indretrinn TE 20 17 96 00 Fax: 20 17 96 10			
Elev			
BOLIGSAMLEIET			
NYDALEN KVARTER			
G.nr./B.nr.	77/57		
Prosjekt	HUS 8		
Gunnar Schjelderupsvei 11			
Byggesdel	SEKSJONSTEGNINGER		
6. ETASJE			
Mål	1:200	Ark	A3
Tegnr.nr. 610			

17 47



Bygget er ikke kontrollmålt
av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer
mottatt fra
Østgaard Arkitekter AS.

Rev		Tegn.			
Dato	22.06.06	Tegn.	OEH		
Prosjekt	K034	Kont.	GST		
Tegning utlevert av:	 ROAR JØRGENSEN AS BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER G.nr./B.nr. 77/57 Prosjekt HUS 8 Gunnar Schjelderupsvei 11 Bygghet SEKSJONSTEGNING TAKPLAN Mål 1:200 A4 A3 Tegn.nr. 611				
Dr. Arntsen, tlf. 3011 HEDERSTAD TEL. 30 17 90 00 FAX 30 17 90 10					



18 47

Bygget er ikke kontrollmål av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

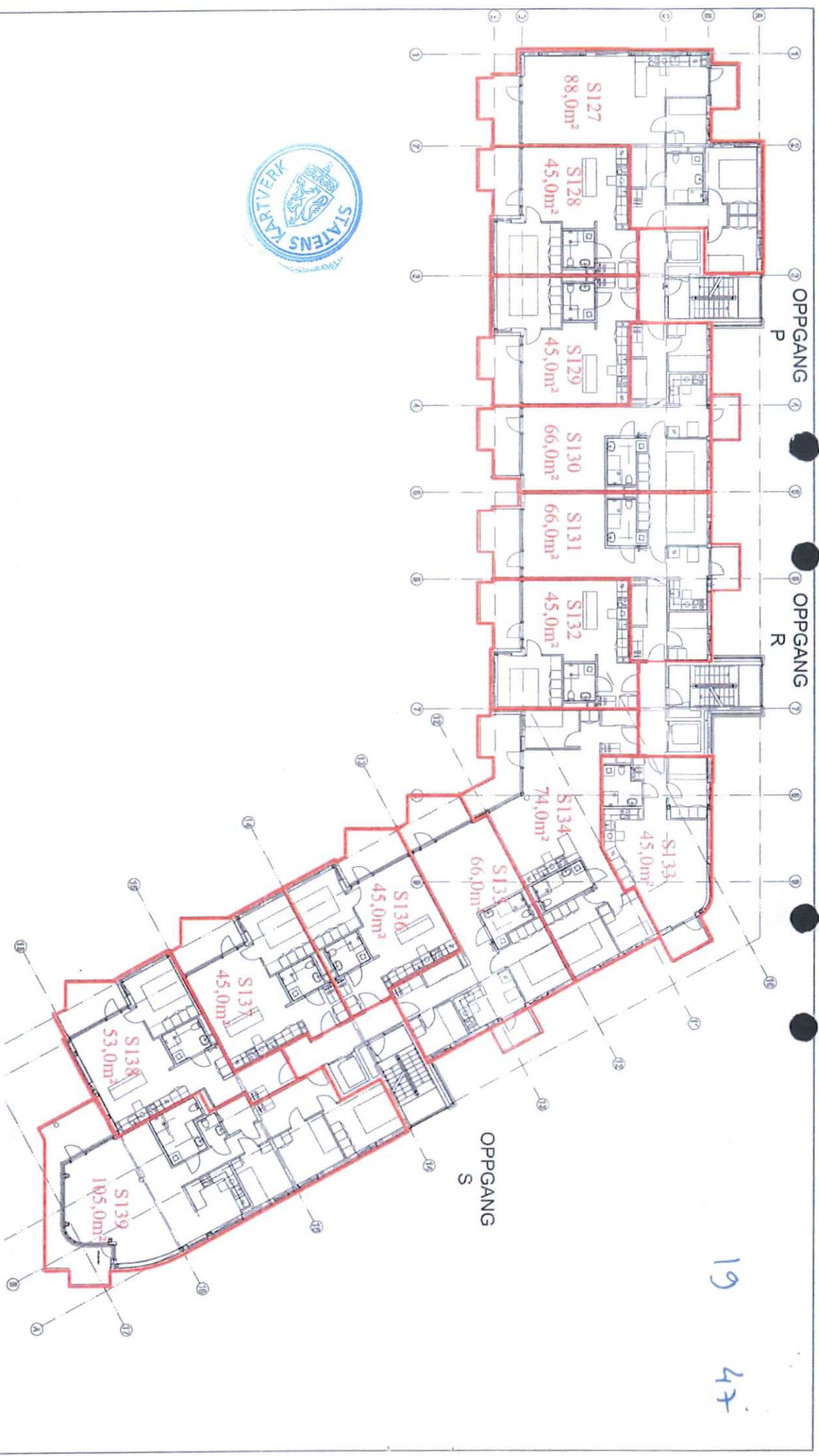
Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:	HUS 3
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		Gunnar Schjelderupsvei 11	
Prosjnr. K034	Kontrollert: GST		Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING	
			1. ETASJE	
			Mål: 1:200	Ark: A3
			Tegn.nr.: 605	

ROAR JØRGENSEN AS

Oslo, Norge 14. 0111 1900/1008 18.10.17 00.00 746.22 17.00.10

G.nr./B.nr. 77/57





19 4+

Bygget er ikke kontrollmødt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

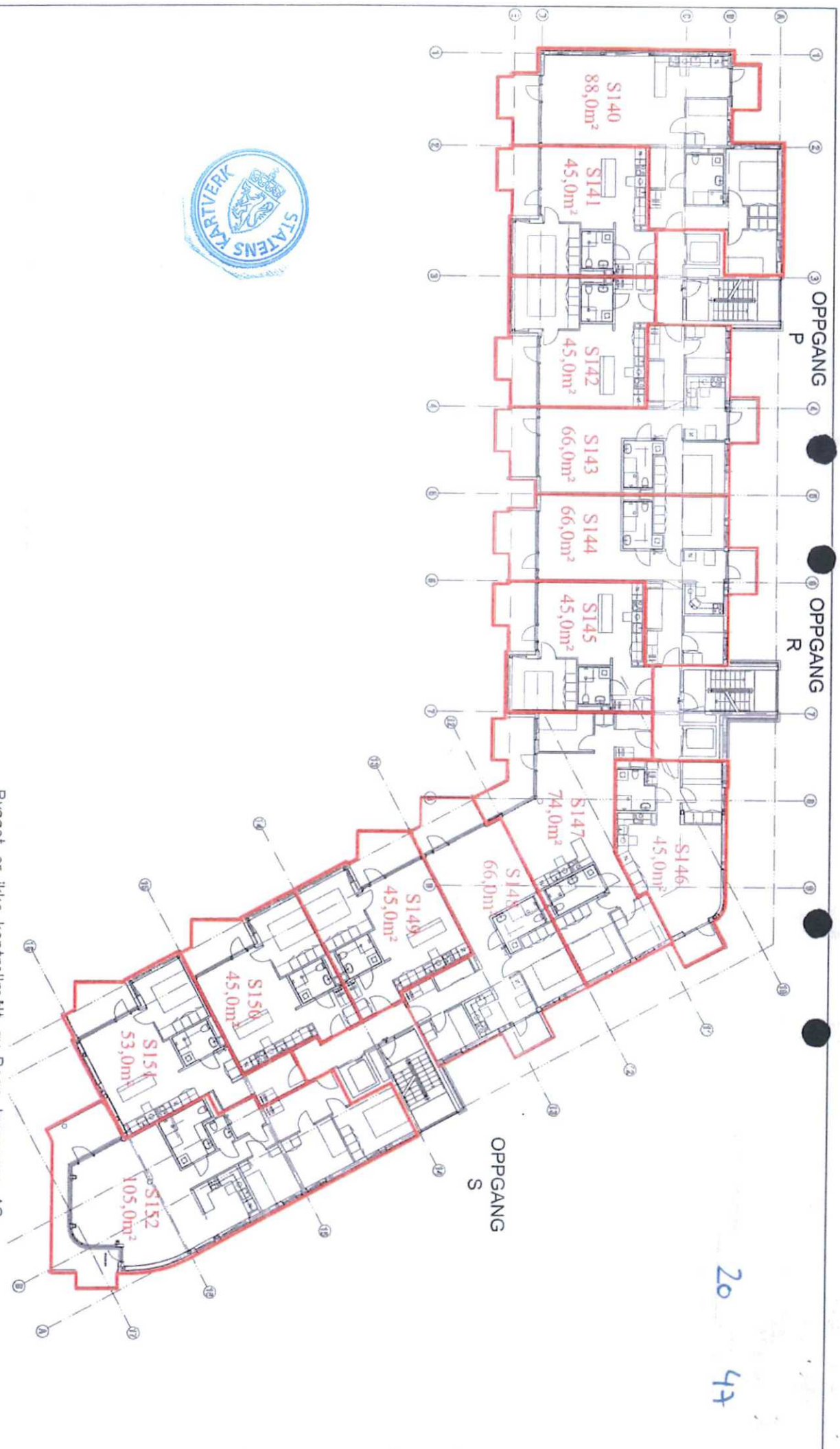
Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:	HUS 3
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		Gunnar Schjelderupsvei 11	
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		Bygningsdel: SEKSJONSTEIGNING	
			2. ETASJE	
			Mål: 1:200	Ark: A3
			Tegn.nr.: 606	

Roar Jørgensen AS
Oslo, 14. 2011 HENDT/OSL TEL: 22 17 66 00 FAX: 22 17 66 10





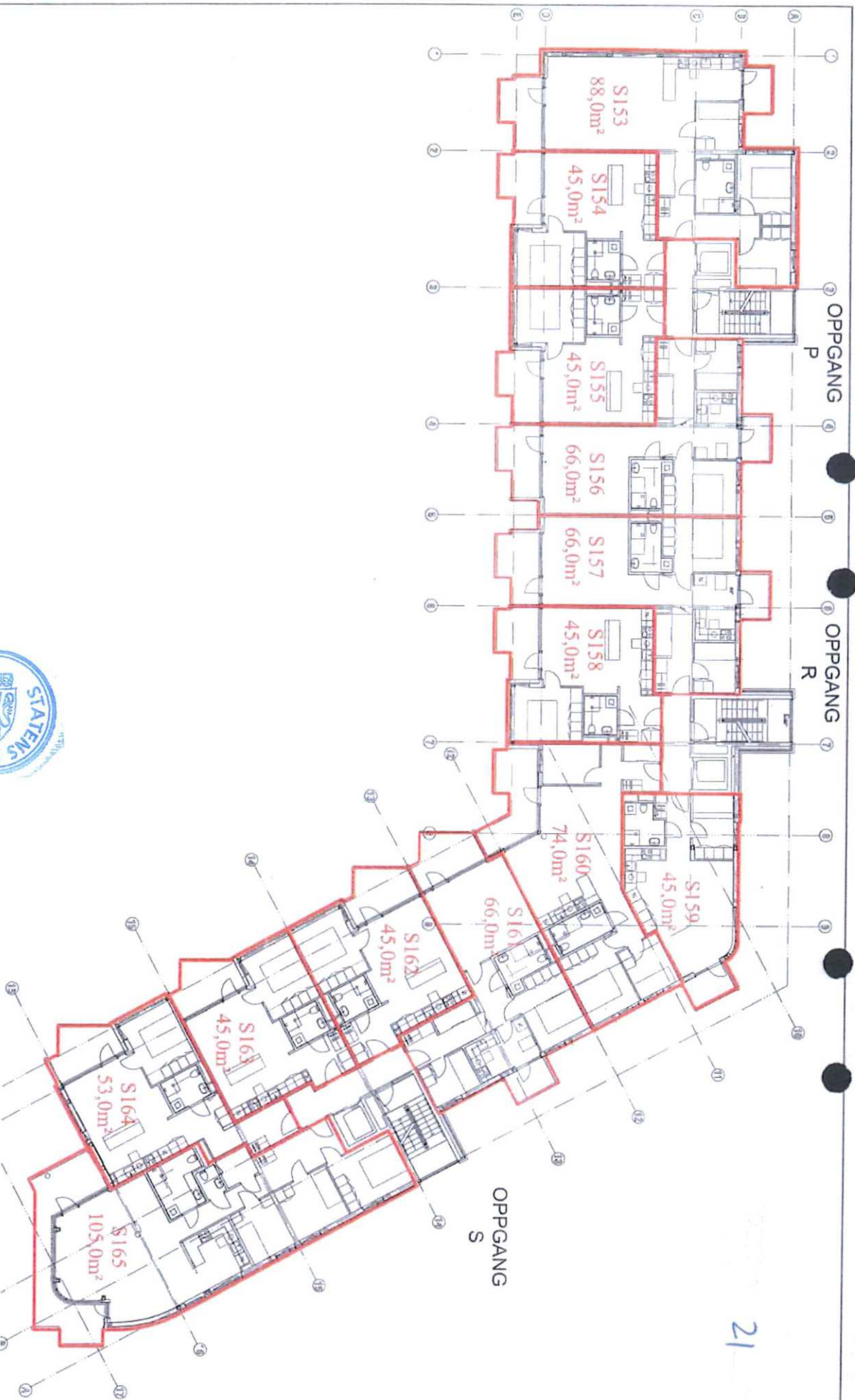
20 47



Bygget er ikke kontrollmødt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Areder mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:	HUS 3
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		Bygningsdel:	SEKSJONSTEGNING
Prosj.nr.: K034	Kontrollert: GST		3. ETASJE	
 ROAR JØRGENSEN AS Oslo, Norge 14.05.11 10:00:00 TEL: 22 17 00 00 FAX: 22 17 00 10				
G.nr./B.nr. 77/57			Mål:	1:200 Ark: A3
			Tegn.nr.:	607

BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER



21 4+

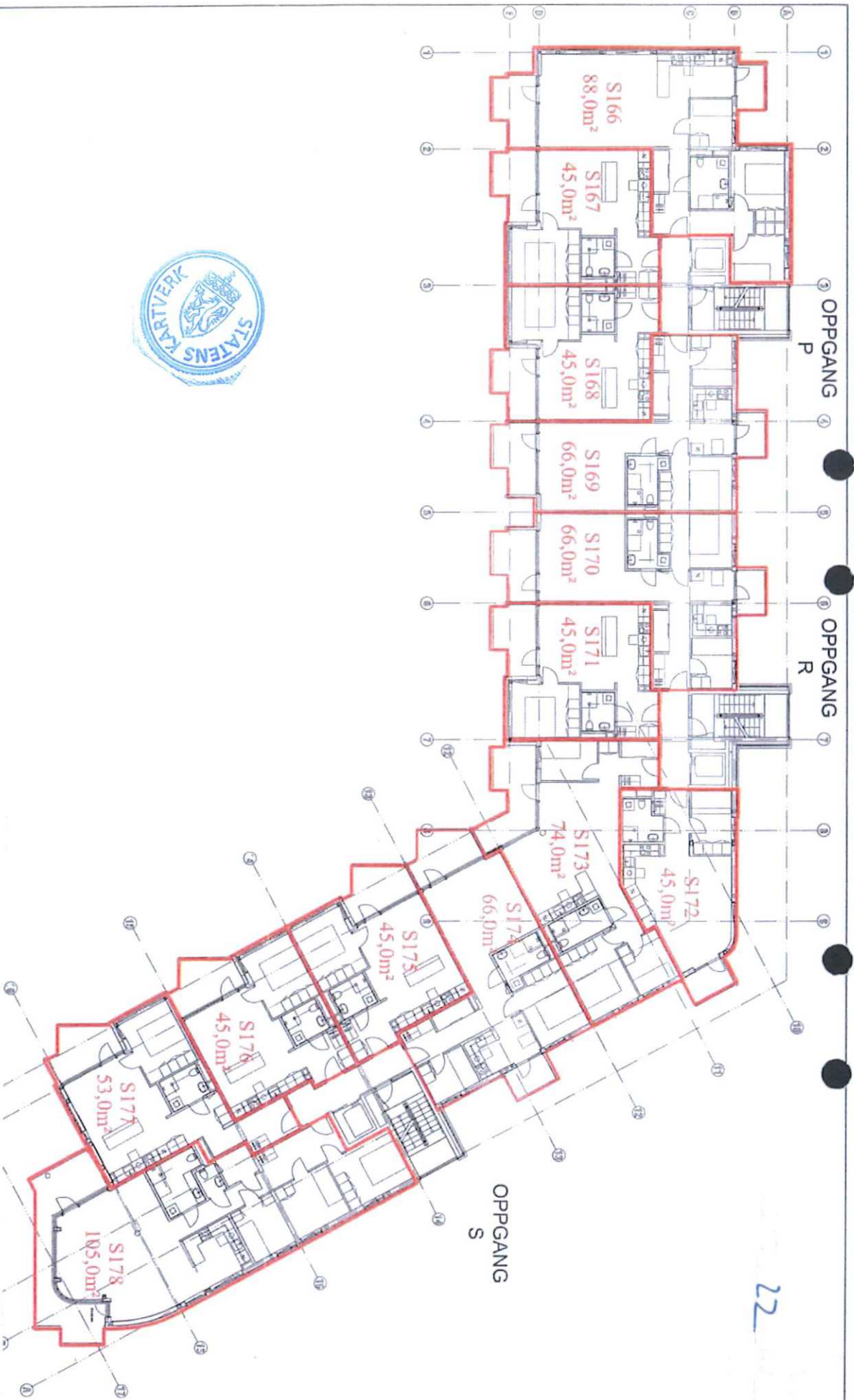
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:	HUS 3
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		Gunnar Schjelderupsvei 11	
Prosj.nr.: K034	Kontrollert: GST		Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING	
			4. ETASJE	
			Mål: 1:200	Ark: A3
			Tegn.nr.: 608	

ROAR JØRGENSEN AS

Dr. Adresse: 14, 2011 HØVED/GSD TEL: 26 17 90 00 FAX: 26 17 90 10

G.nr./B.nr. 77/57

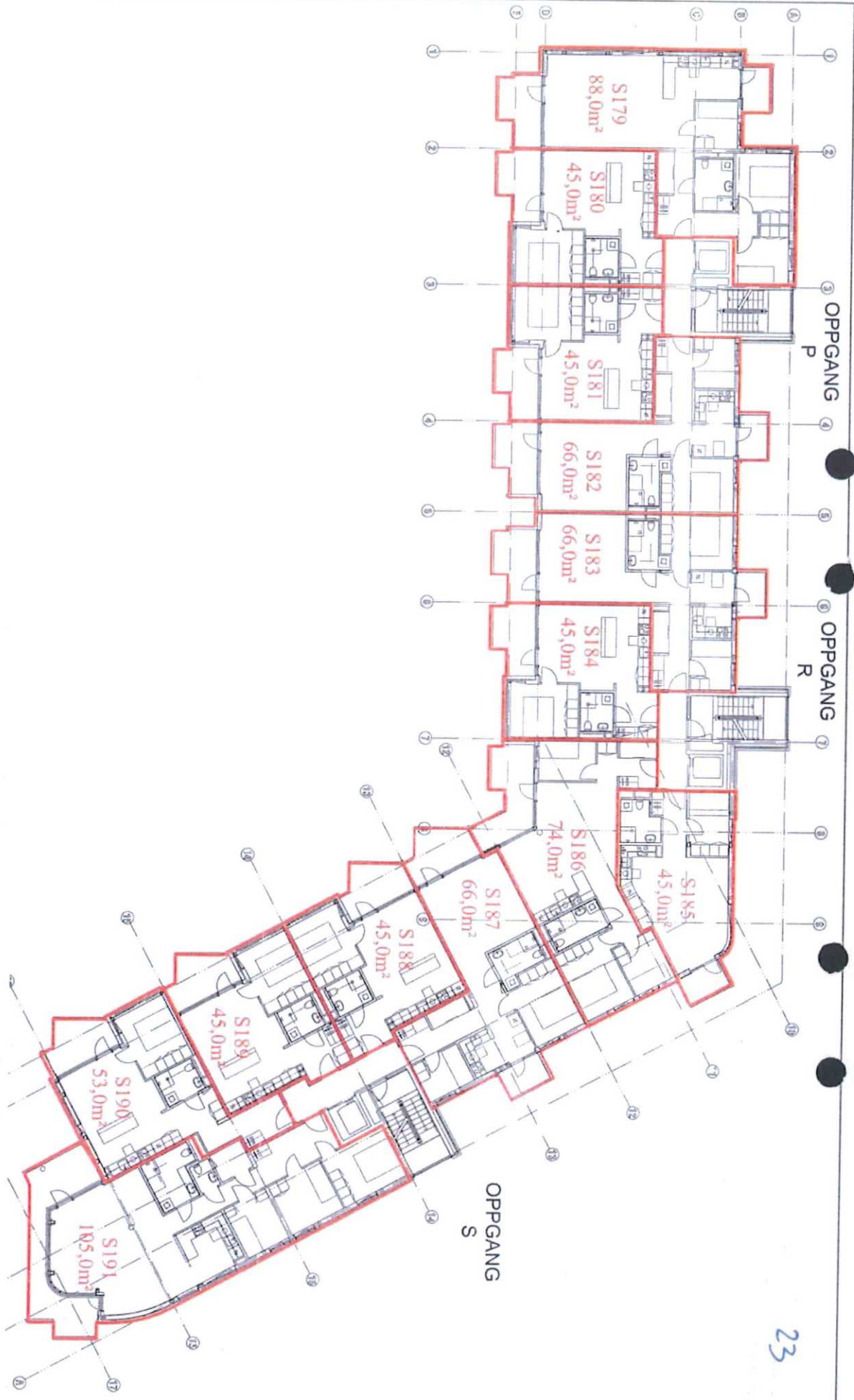


22 47

Bygget er ikke kontrollmølt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Elr:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST	
ROAR JØRGENSEN AS Dr. Anders, 14. 2011 INNESTEDS TEL 22 17 95 00 FAX 22 17 95 10		
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER		
G.nr./B.nr. 77/57		
Prosjekt: HUS 3	Gunnar Schjelderupsvei 11	
Bygningsdel: SEKSJONSTEIGNING	5. ETASJE	
Mål: 1:200	Ark: A3	
Tegn.nr.: 609		

23 47



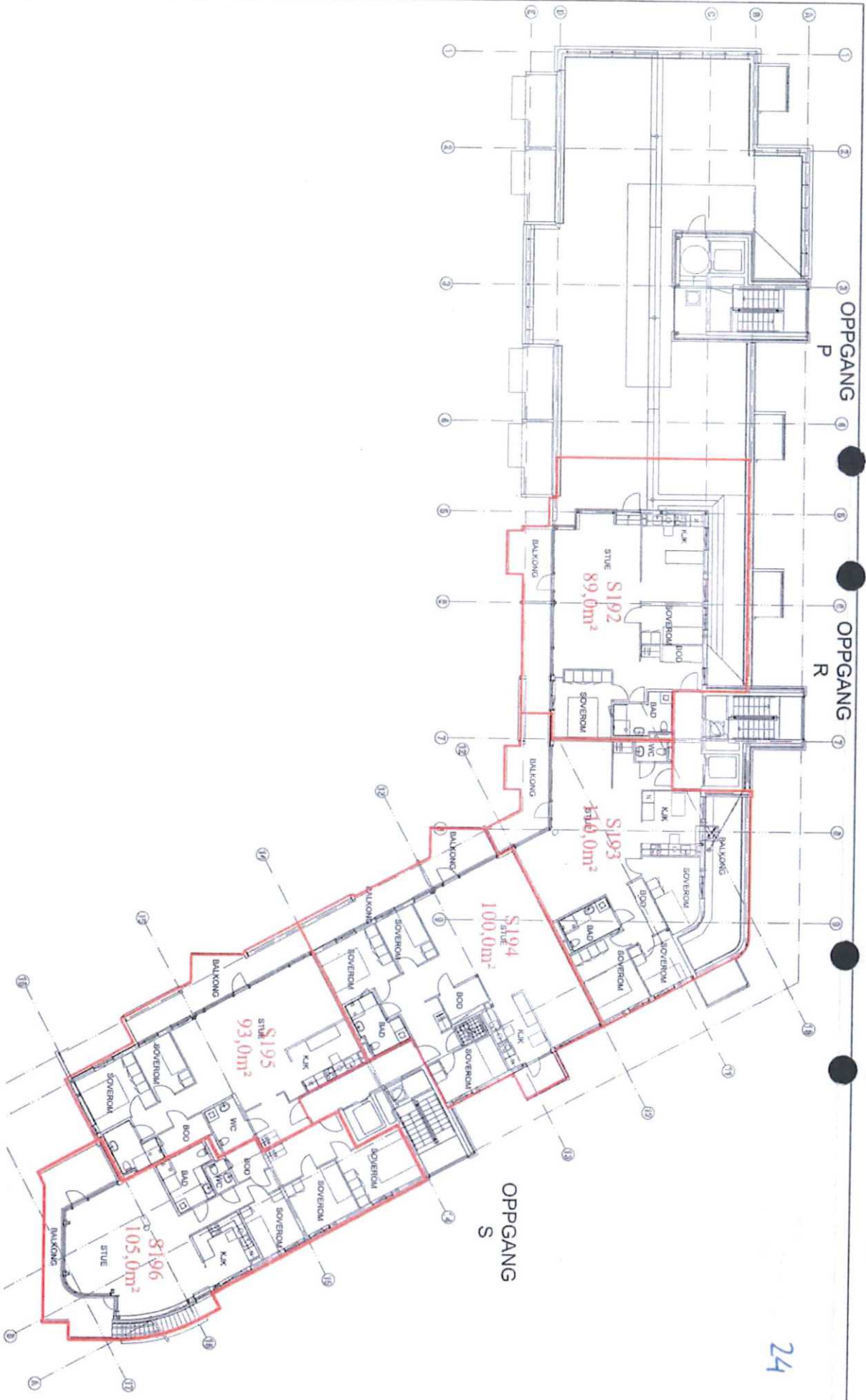
Bygget er ikke kontrollmølt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.



Rev.:	Sign.:	Eier:	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		HUS 3
Prosj.mr. K034	Kontrollert: GST		Gunnar Schjelderupsvei 11
Roar Jørgensen AS			Byggsjedsel: SEKSJONSTEGNING
Oslo, 14. 2011 HENSTILLES TEL: 22 17 90 00 FAX: 22 17 90 10			6. ETASJE
		Gnr./Bnr. 77/57	Mål: 1:200 Ark: A3
			Tegn.nr.: 610



24 41



Bygget er ikke kontrollmølt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.



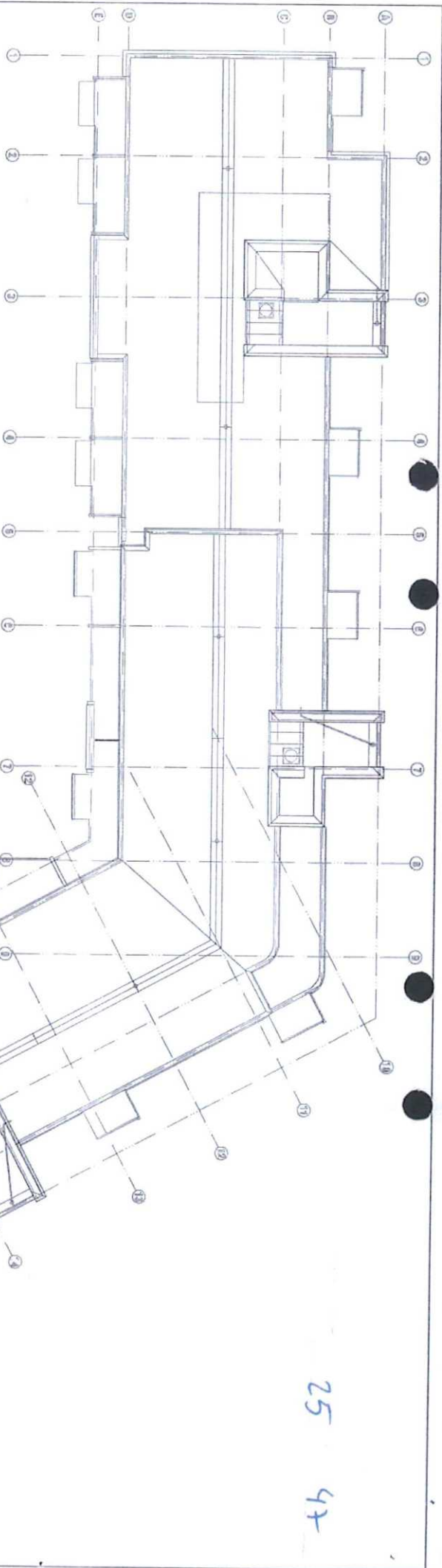
Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	HUS 3
Prosj.nr.: K034	Kontrollert: GST		Gunnar Schjelderupsvei 11
			Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 7. ETASJE
			Mål: 1:200 Ark: A3
			Tegn.nr.: 611

ROAR JØRGENSEN AS

Oslo, Norge 14.08.11 HUS 3015 TEL: 22 77 80 00 FAX: 22 77 80 10

G.nr./B.nr. 77/57





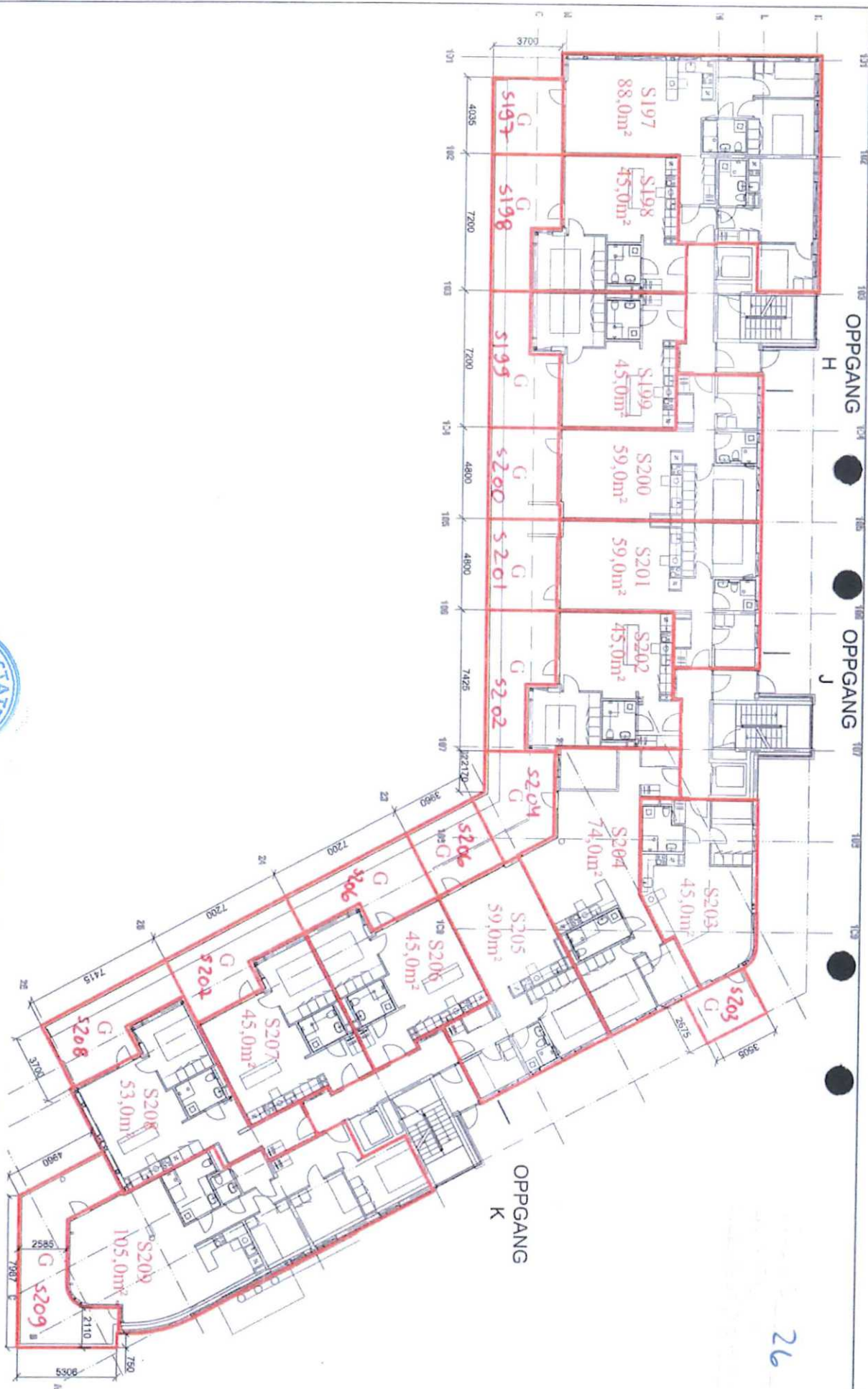
25 4+



Bygget er ikke kontrollert av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		HUS 3
Prosjnr. K034	Kontrollert: GST		Gunnar Schjelderupsvei 11
 ROAR JØRGENSEN AS Oslo, Norge 04.2011 HENNEFØDSE TEL: 22 17 90 00 FAX: 22 17 90 10		BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Bygningsside: SEKSJONSTEGNING TAKPLAN
Gnr./Bnr. 77/57		Mål: 1:200	Ark: A3
		Tegn.nr.: 612	



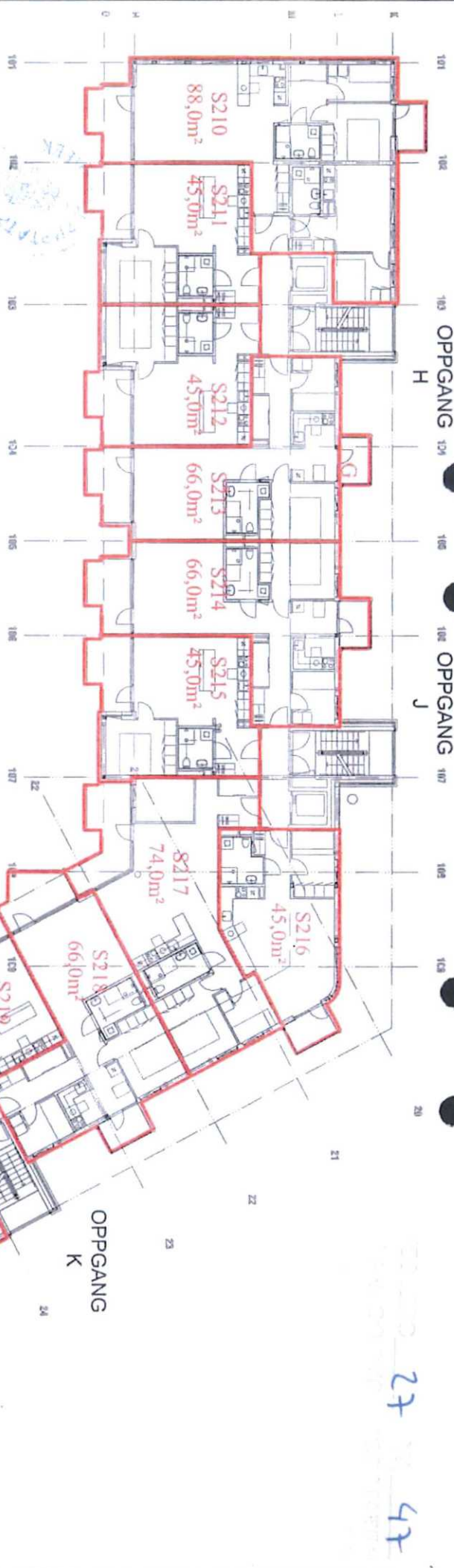


26 4+



Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

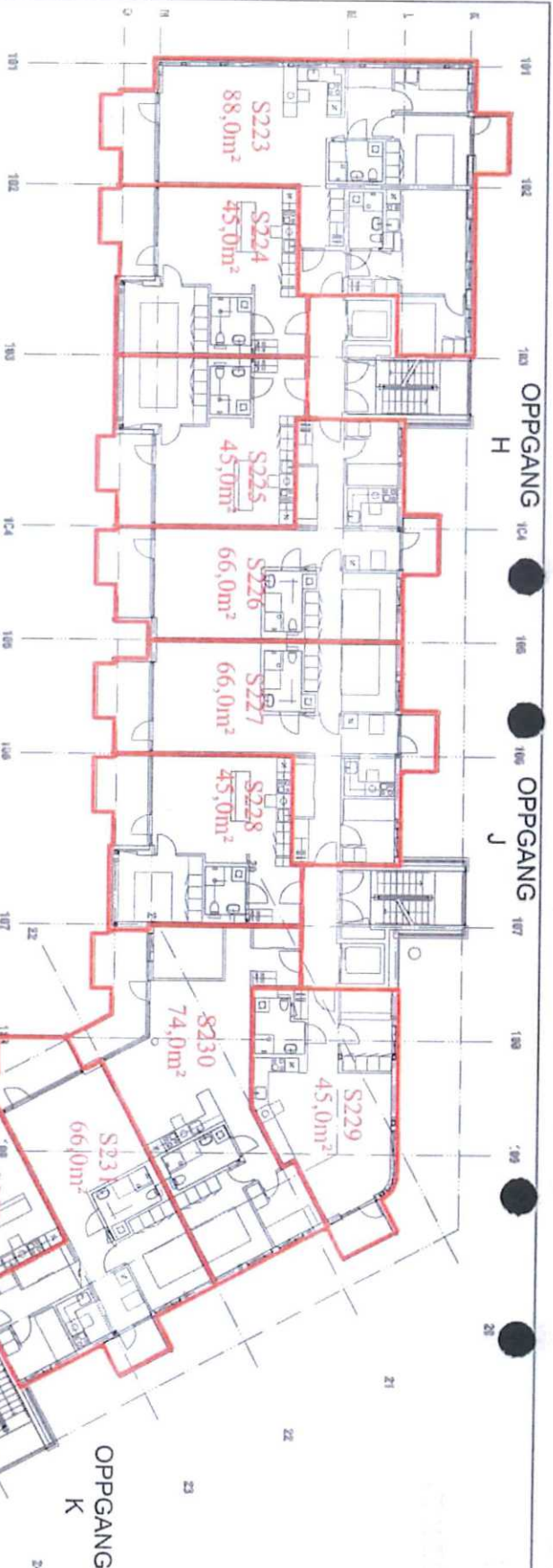
Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	HUS 2
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		Gunnar Schjelderupsvet 11
 ROAR JØRGENSEN AS		Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING	
Dr. Anlegg 14.2011 / 1000000000 - TE. 32 17 80 00 - Fax: 32 17 80 10		1. ETASJE	
G.nr./B.nr. 77/57		Mål: 1:200 Ark: A3	
		tegn.nr.: 605	



27 47

Bygget er ikke kontrollmalt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTIER	HUS 2
Prosjnr. K034	Kontrollert: GST		Bygningsside: SEKSJONSTEGNING 2. ETASJE
Roar Jørgensen AS		Gnr./B.nr. 77/57	Mål: 1:200 Ark: A3
Oslo, Norge 14. 2011 1000000000 TEL: 22 17 90 00 FAX: 22 17 90 10			Tegn.nr.: 606



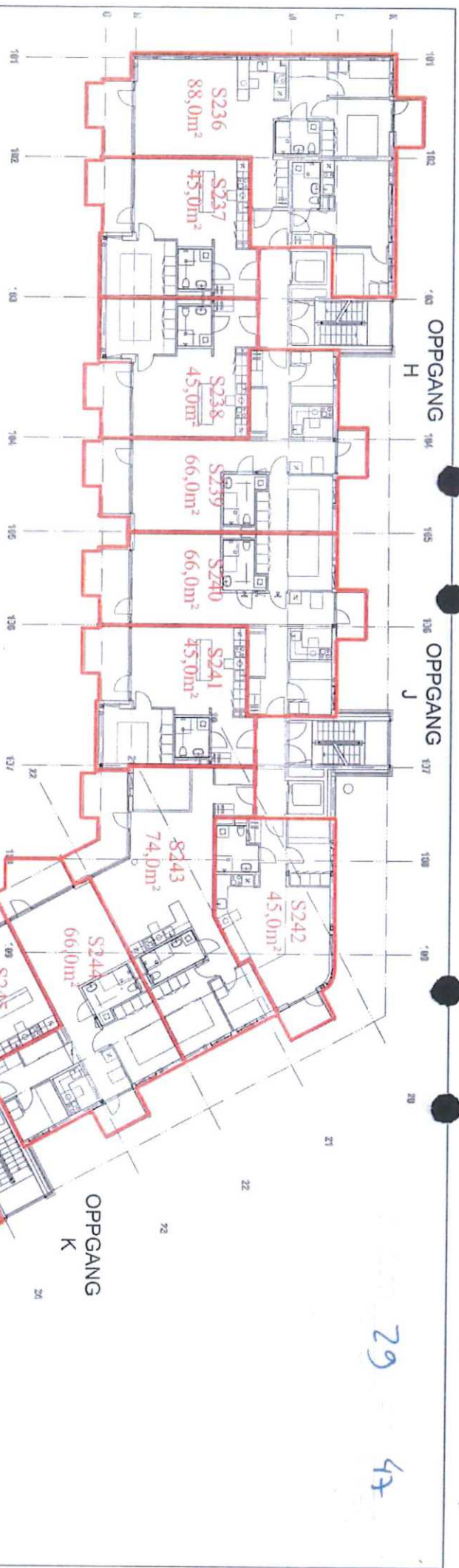
28 47

Bygget er ikke kontrollmål av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier:	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		HUS 2
Prosjnt. K034	Kontrollert: GST		Gunnar Schjelderupsvei 11
Roar Jørgensen AS			Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
Oslo, Norge 14.03.11 11:00:00			3. ETASJE
G.nr./B.nr. 77/57			Mål: 1:200 Ark: A3
			Tegn.nr.: 607

100
100
100



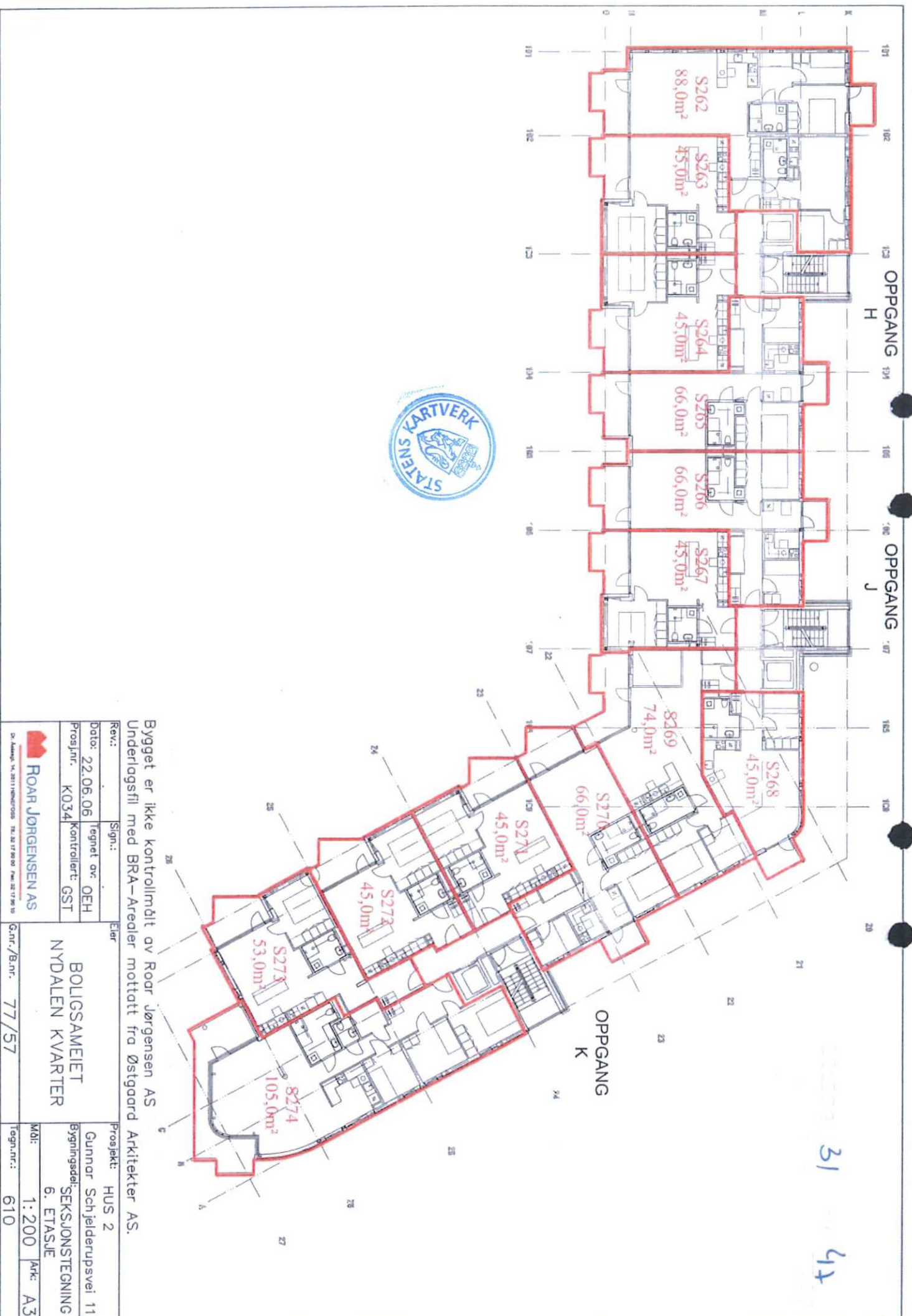


29 42

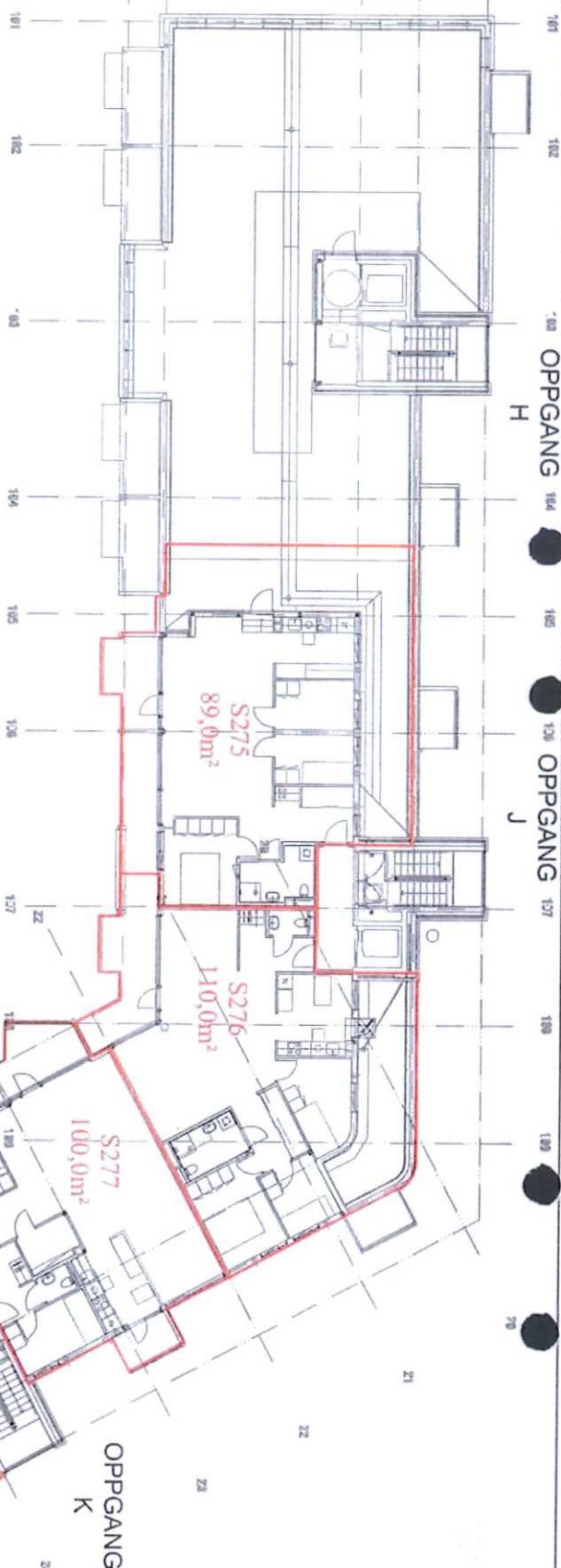
Bygget er ikke kontrollmølt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:	HUS 2
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		Gunnar Schjelderupsvei 11	
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		Bygningsdel: SEKSJONSTEIGNING	
 ROAR JØRGENSEN AS		NYDALEN KVARTER		
Dr. Adresse: 14, 20111 HENRIKSSB TEL: 22 17 00 00 FAX: 22 17 00 10		G.nr./B.nr. 77/57		
		Mål: 1:200 Ark: A3		
		Tegn.nr.: 608		





OPPGANG H
OPPGANG J



OPPGANG K

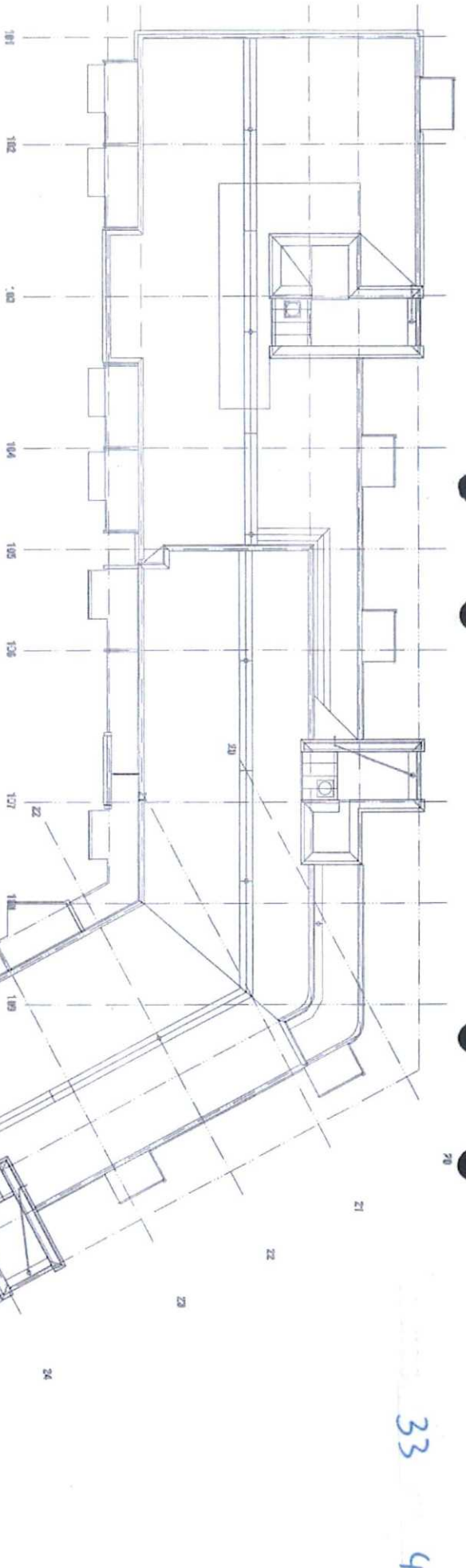
32 42



Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier:	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		HUS 2
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		Gunnar Schjelderupsvei 11
			Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
			7. ETASJE
			Mål: 1:200 Ark: A3
			Tegn.nr.: 611
Roar Jørgensen AS		Boligsameiet NYDALEN KVARTER	
Dr. Allingsg. 14, 2011 HEMNES TEL: 22 17 90 20 FAX: 22 17 90 10		Gnr./Bnr. 77/57	

33 47



Bygget er ikke kontrollmål av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

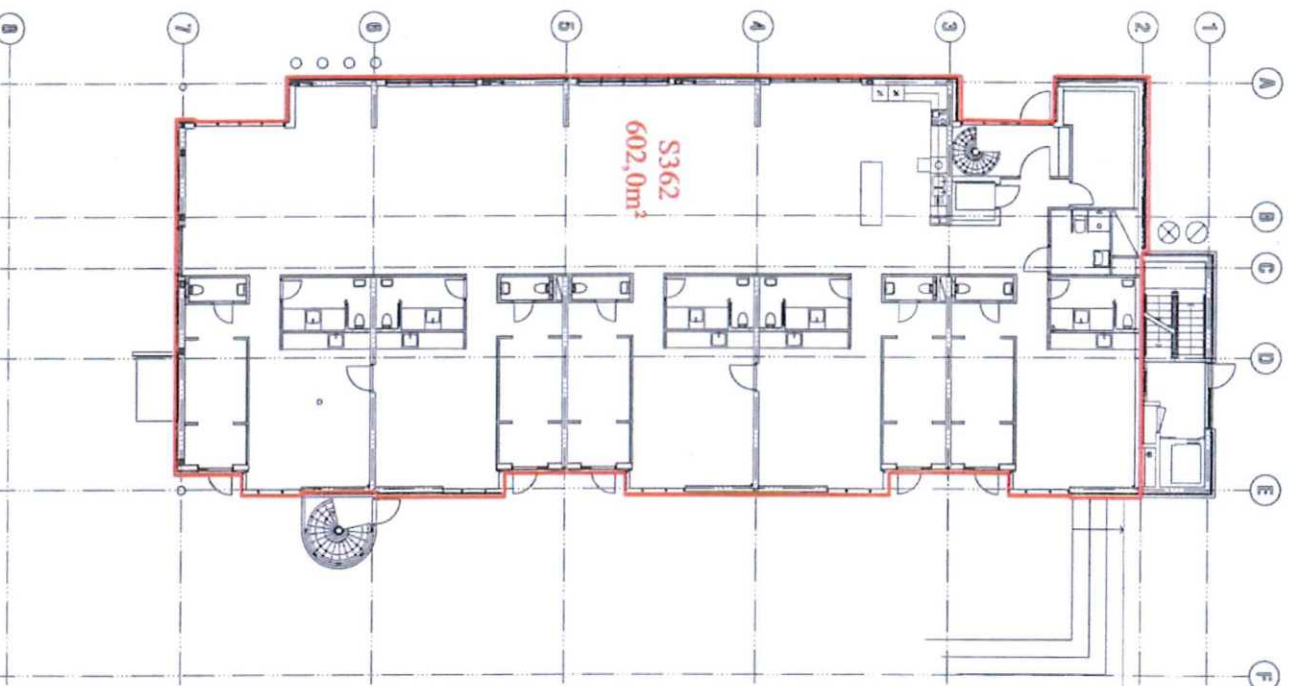
Rev.:	Sign.:	Eier:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST	
 ROAR JØRGENSEN AS Dr. Andersgt. 14, 2011 HEMNES 18. 22 17 90 00 Fax: 22 17 90 10		
BOLIGSAMLEIET NYDALEN KVARTER		
G.nr./B.nr. 77/57		
Prosjekt: HUS 2 Gunnar Schjelderupsvei 11 Bygningsdel: SEKSJONSTEKNING TAKPLAN		
Mål: 1:200	Ark: A3	
Tegn.nr.: 612		



OPPGANG
G



S362 Kjeller tekn.rom 30,0m²
Kjeller bod 7,0m²
1.etg b.hage 504,0m²
2.etg adm. 61,0m²
602,0m²



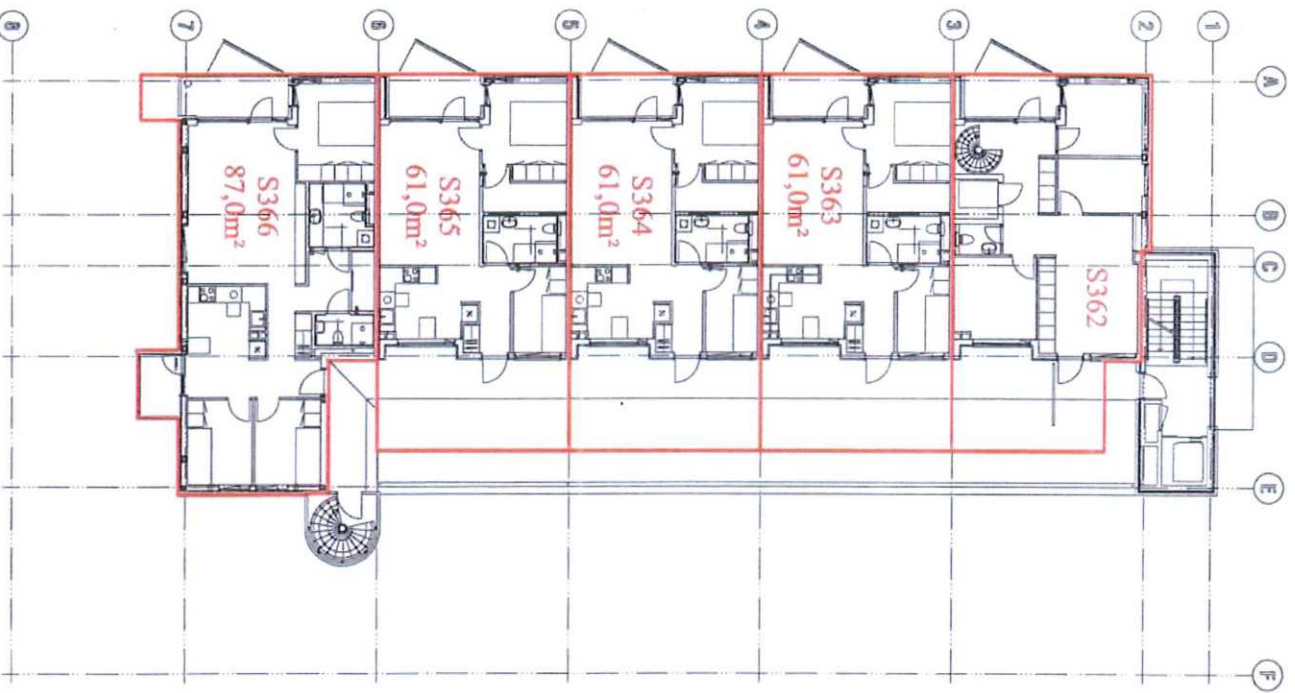
Bygget er ikke kontrollmål av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.: 13.09.06	Sign.: OEH	Elér	Prosjekt: HUS 5
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		Gunnar Schjelderupsvei 11
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
 ROAR JØRGENSEN AS			1. ETASJE
Dr. Jørgen 14, 3811 HEMNINGSBØ TEL: 32 17 80 20 FAX: 32 17 80 10			Mål: 1:200 Ark: A3
		G.nr./B.nr. 77/57	Tegn.nr.: 605

BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER

VEDLEGG 35
 VEPLAG 35
 PLANBILAG 35
 AVDELING FOR BYGGESPROSJEKT

OPPGANG G



Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
 Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgard Arkitekter AS.

Rev.: 13.09.06	Sign.: OEH	Eier	Prosjekt: HUS 5
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		Gunnar Schjelderupsvei 11
Prosj.nr.: K034	Kontrollert: GST		Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
			2. ETASJE
			Mål: 1:200
			Ark: A3
			Tegn.nr.: 606

Roar Jørgensen AS

Oslo, Norway 14, 3511 HØNNEFOSSEN TEL: 22 17 80 00 FAX: 22 17 80 10

G.nr./B.nr.	77/57
-------------	-------

OPPGANG G



36 av 47

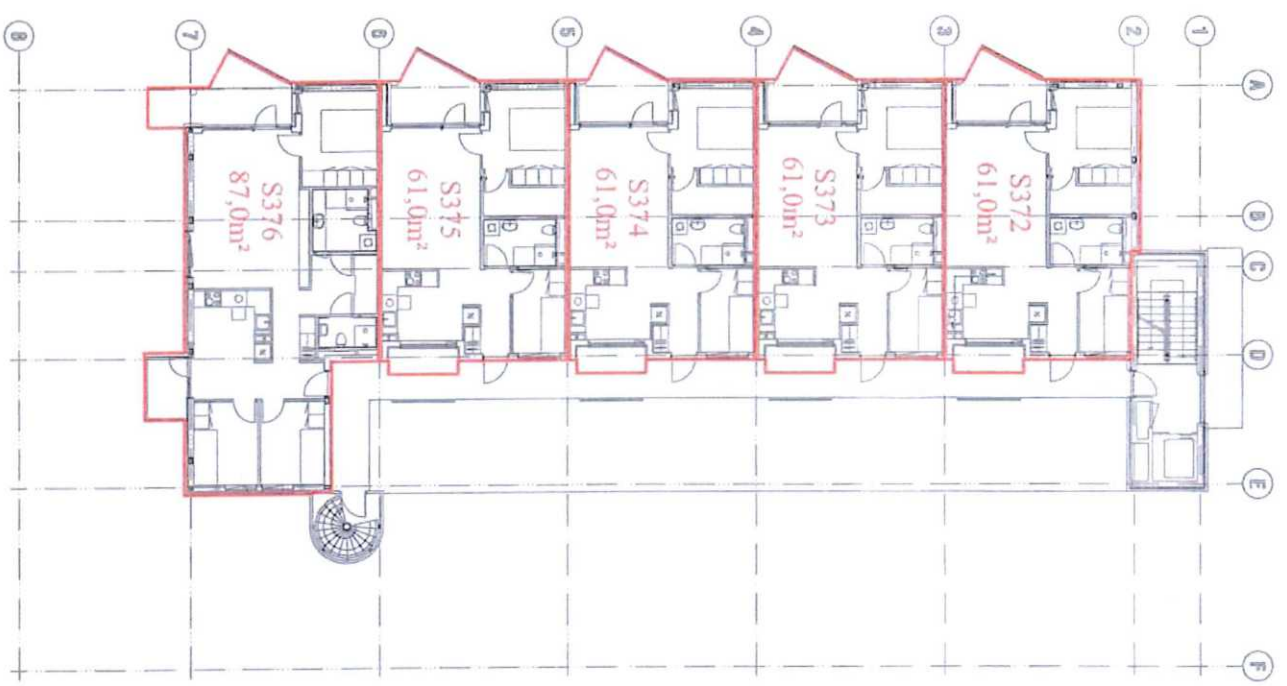
Bygget er ikke kontrollmål av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:	HUS 5
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH			
Prosj.nr.: K034	Kontrollert: GST			
ROAR JØRGENSEN AS		BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Gunnar Schjelderupsvei 11	
Os. Adresse: 14. 3011 HEMINGSS. TEL: 22 17 90 00 FAX: 22 17 90 10		G.nr./B.nr. 77/57	Bygningsdel: SEKSJONSTEIGNING	
			3. ETASJE	
			Mål: 1:200 Ark: A3	
			Tegn.nr.: 607	



37 47

OPPGANG
G



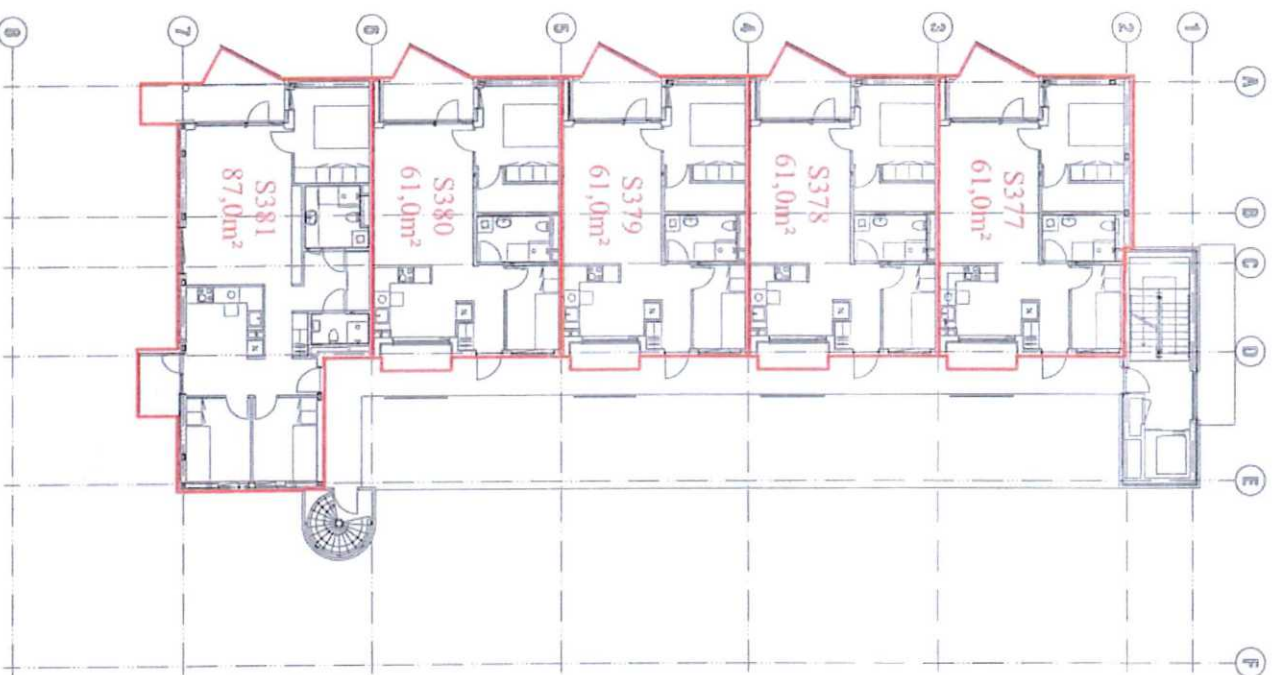
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:	HUS 5
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Gunnar Schjelderupsvei 11	Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 4. ETASJE
Prosjnr. K034	Kontrollert: GST			
Roar Jørgensen AS		G.nr./B.nr. 77/57	Mål: 1:200	Ark: A3
Os. Avenue 14, 2011 INDERFOS, TEL 22 17 96 00 Fax: 22 17 90 10		Tegn.nr.: 608		



38 4x

OPPGANG
G

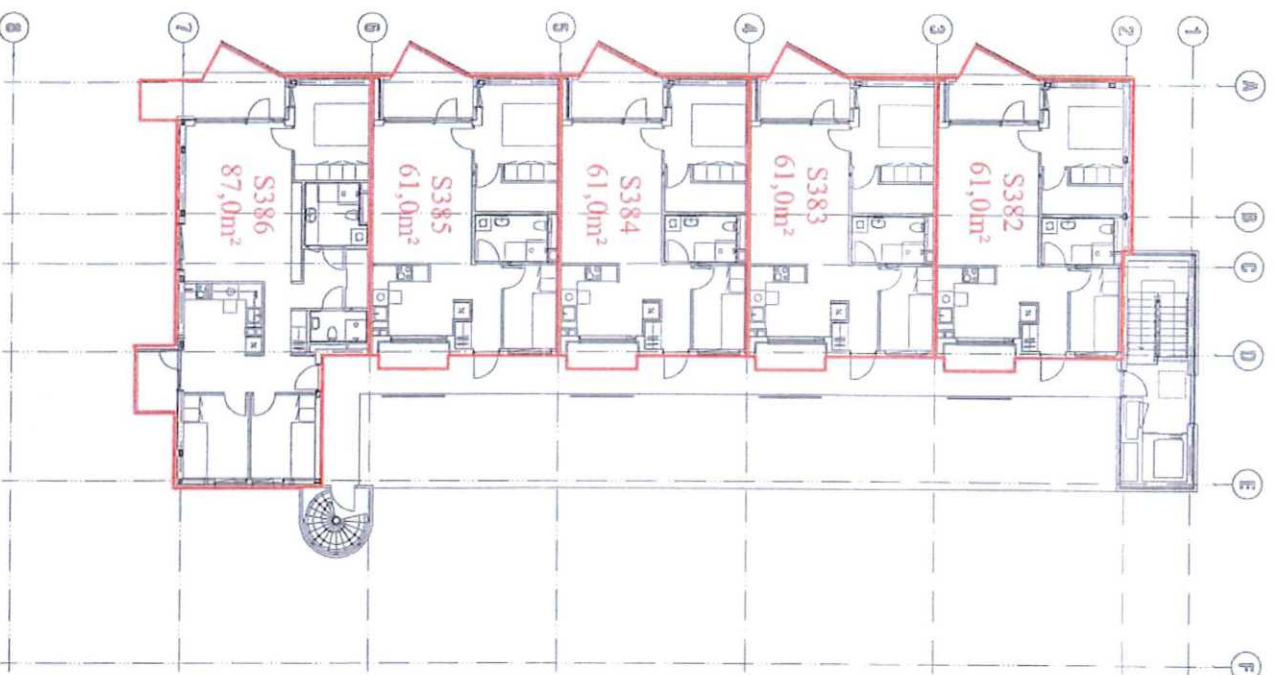


Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:	HUS 5
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Gunnar Schjelderupsvei 11 Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 5. ETASJE	Mål: 1:200 Ark: A3
Prosj.nr.: K034	Kontrollert: GST			
 ROAR JØRGENSEN AS		G.nr./B.nr. 77/57		
Dr. Anlegg 14. 3011 HØNØYSS TR. 32 17 00 00 Fax 32 17 00 10		Tegn.nr.: 609		



OPPGANG
G

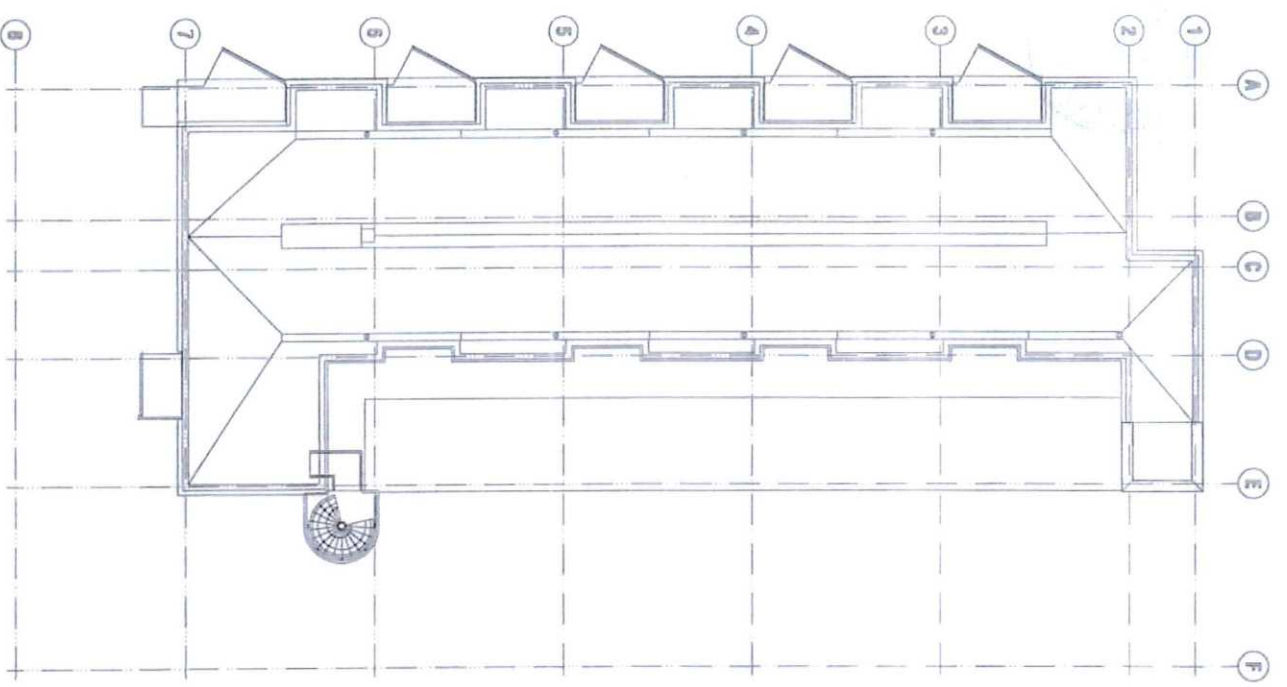


Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt: HUS 5 Gunnar Schjelderupsvei 11 Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 6. ETASJE
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		
Prosjnr. K034	Kontrollert: GST	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 6. ETASJE
 Roar JØRGENSEN AS			
Oe-Mønstre 14, 20/11 1990/10/25 TR 32/17 90/00 Rev. 22/17 90/00		C.nr./B.nr. 77/57	Mål: 1:200 Ark: A3
		Tegn.nr.: 610	



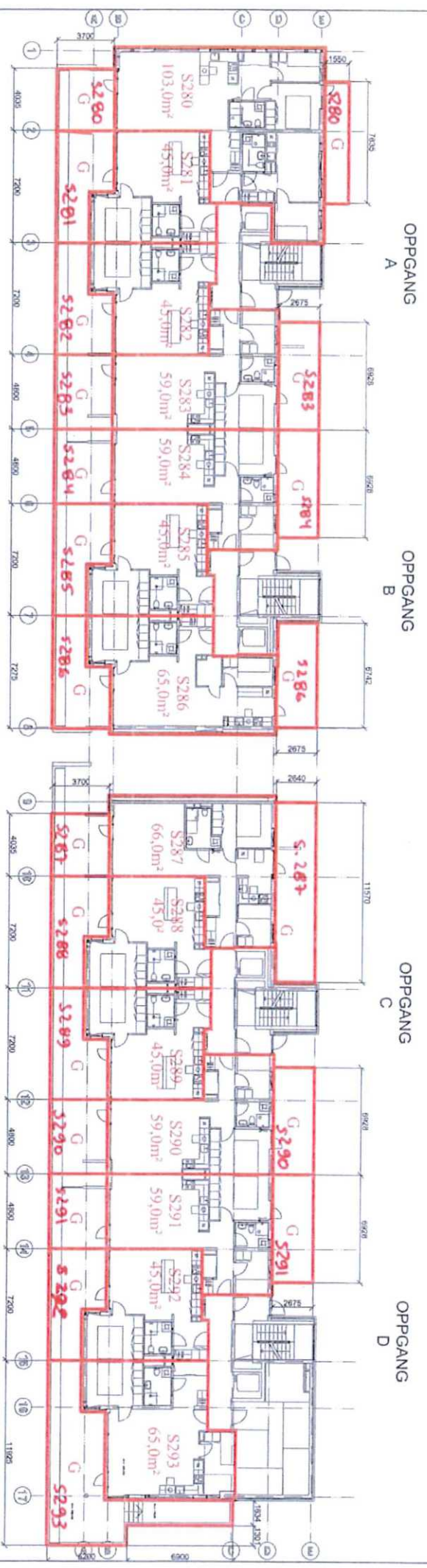
STEIGEN 40 av 47



Bygget er ikke kontrollmølt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:	HUS 5
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Gunnar Schjelderupsvei 11	Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING TAKPLAN
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST			
Roar Jørgensen AS		G.nr./B.nr. 77/57	Mål: 1:200	Ark: A3
Dr. Anlegg 14, 3011 HEMINGEN TEL: 22 17 90 20 FAX: 22 17 90 10			Tegn.nr.: 611	

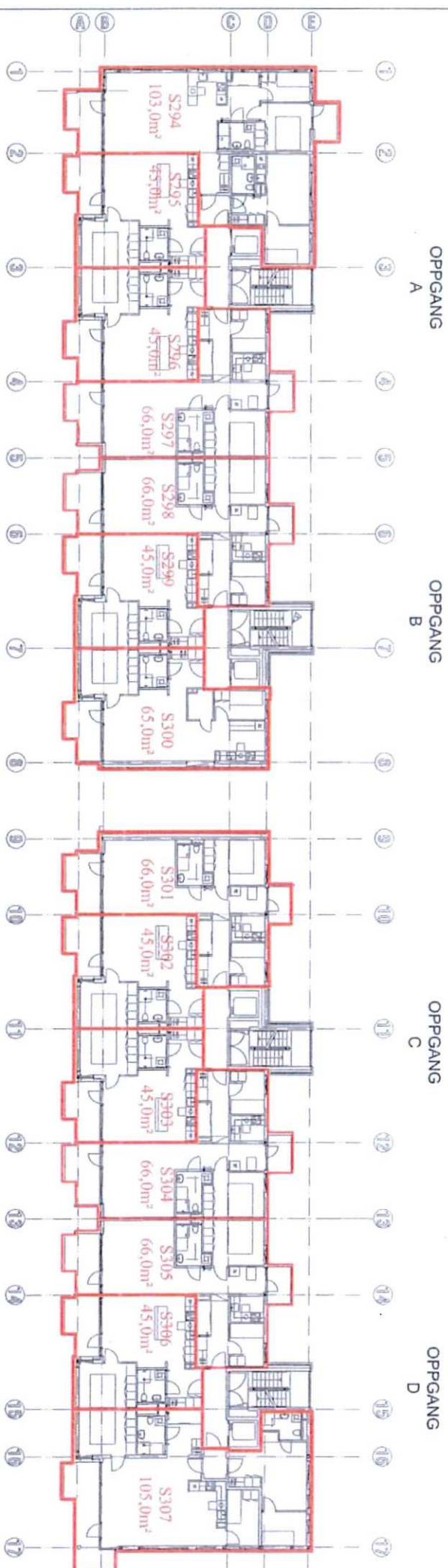
41 47



Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	
Prosjekt: K034	Kontrollert: GST	
ROAR JØRGENSEN AS Dr. Andersg. 14, 2011 NARVIK ØS. TEL: 32 17 80 00 FAX: 32 17 80 10		
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER		
C.m./B.m. 77/57		
Prosjekt: HUS 1	Bygningssjef: Gunnar Schjelderupsvet 11	
Mål: 1:250	SEKSJONSTEGNING	
Tegn.nr.: 605	1. ETASJE	
	Ark: A3	

42 42

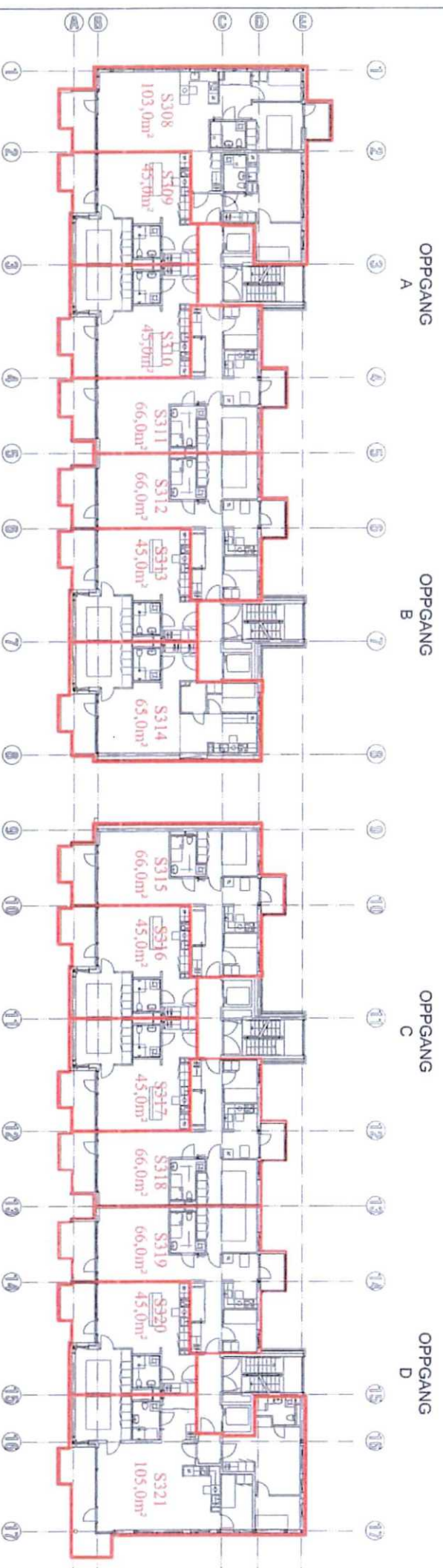


Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		HUS 1
Prosjnt. K034	Kontrollert: GST		Gunnar Schjelderupsvei 11
Roar Jørgensen AS		Bygningsdel: SEKSJONSTEKNIING	
Os. Adresse: 14. 2011 HENNINGSEN TEL: 22 17 80 00 FAX: 22 17 80 10		2. ETASJE	
		Mål: 1:250 Ark: A3	
		Tegn.nr.: 606	
		G.nr./B.nr. 77/57	



43 47

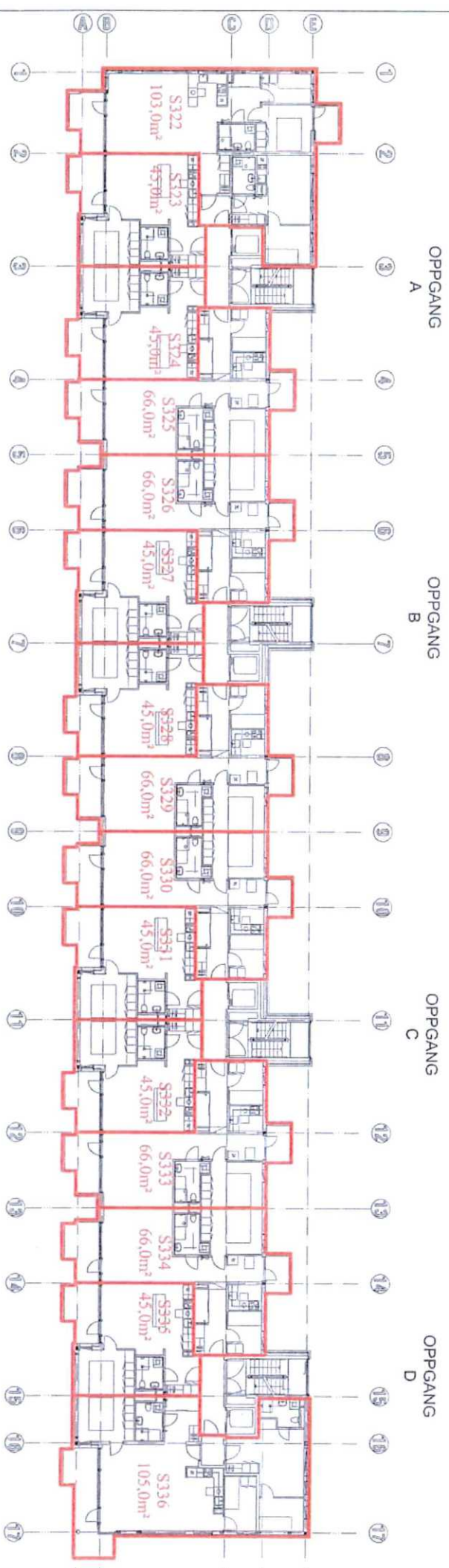


Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
 Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		HUS 1
Prosjnr. K034	Kontrollert: GST		Gunnar Schjelderupsvei 11
ROAR JØRGENSEN AS		BOLIGSAMEIET	Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
Dr. Anders 14, 2013 HENRIKSSON TEL: 22 77 80 00 FAX: 22 77 80 10		NYDALEN KVARTER	3. ETASJE
G.mr./B.mr. 77/57		Mål: 1:250	Ark: A3
		Tegn.nr.: 607	



44 47



Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		HUS 1
Prosjnr.: K034	Kontrollert: GST		Gunnar Schjelderupsvei 11
			Bygningsdel: SEKSJONSTEKING
			4. ETASJE
			Mål: 1:250
			Art: A3
			G.nr./B.nr.: 608

ROAR JØRGENSEN AS
By, Anlegg 14, 0811 HEMINGSDALS TR. 20 17 00 00 Fax: 20 17 00 10



45 47

OPPGANG
A

OPPGANG
B

OPPGANG
C

OPPGANG
D



Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	
Prosjekt: K034	Kontrollert: GST	
ROAR JØRGENSEN AS Dr. Anders 14, 2011 HERNESVEI 11, 2017 06 05 15:12 17 06 10		
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER		Prosjekt: HUS 1
G.nr./B.nr. 77/57		Gunnar Schjelderupsvei 11
Mål: 1:250 Ark: A3		Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
Tegn.nr.: 609		5. ETASJE

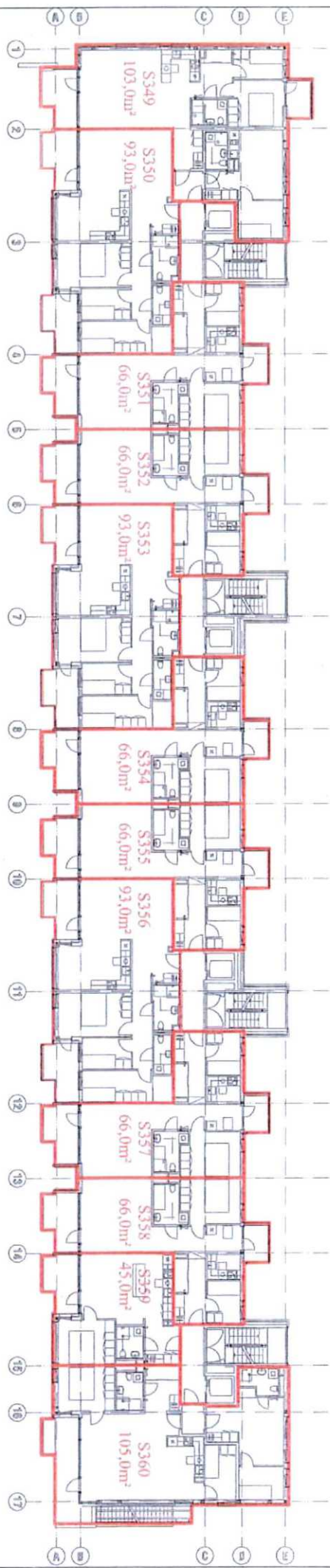
46 9+

OPPGANG
A

OPPGANG
B

OPPGANG
C

OPPGANG
D

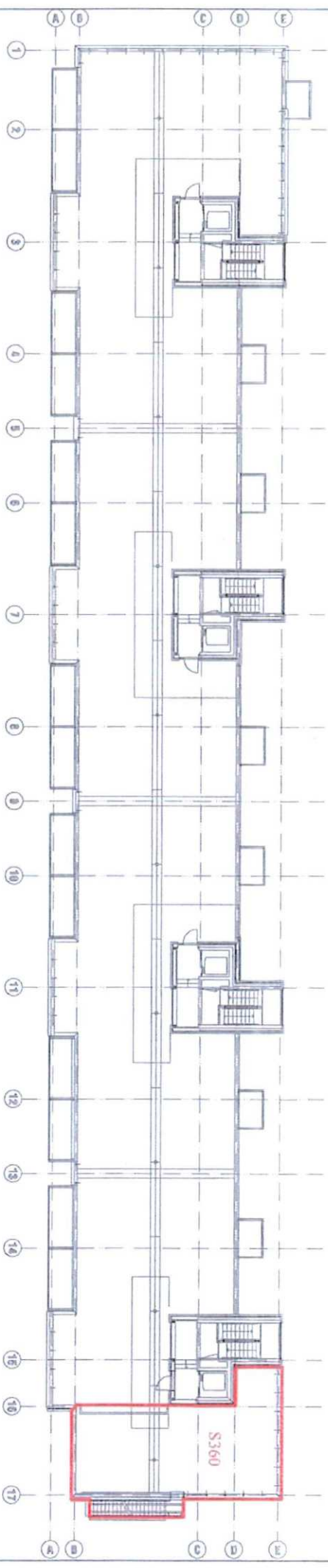


Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		HUS 1
Prosjnt.: K034	Kontrollert: GST		Gunnar Schjelderupsvei 11
Roar Jørgensen AS		BOLIGSAMEIET	
Os. Avenue 14, 2011 HEMINGEN TEL. 22 17 60 00 FAX 22 17 60 10		NYDALEN KVARTER	
G.mr./B.mr. 77/57		Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING	
		6. ETASJE	
		Mål: 1:250 Ark: A3	
		Tegn.nr.: 610	



42 42

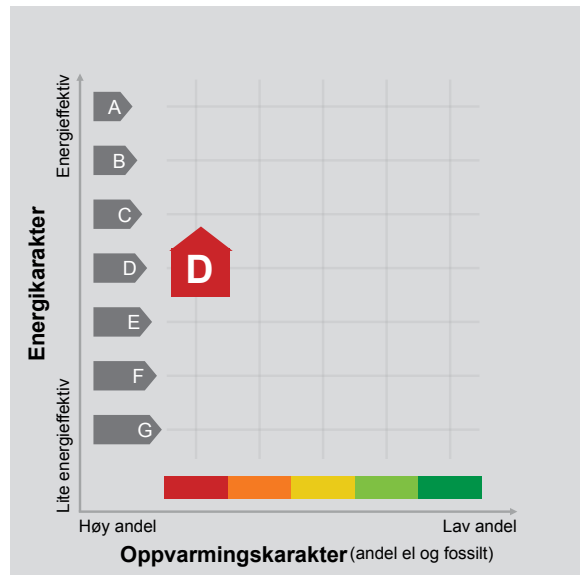


Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier:	Prosjekt:
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Gunnar Schjelderupsvet 11
Prosjekt: K034	Kontrollert: GST		Bygningsdel: SEKSJONSTEKNING TAKPLAN
 ROAR JØRGENSEN AS Os, Adm. 14, 2011 HEMSTEDS TEL: 22 17 86 86 FAX: 22 17 86 10		G.nr./B.nr.	77/57
		Mål:	1:250
		Tegn.nr.:	611
		Ark:	A3

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET NYDALEN KVARTER
Antall registrerte enheter	13
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81797188
Merkenummer	Energiattest-2025-237865
Dato	20.12.2025
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

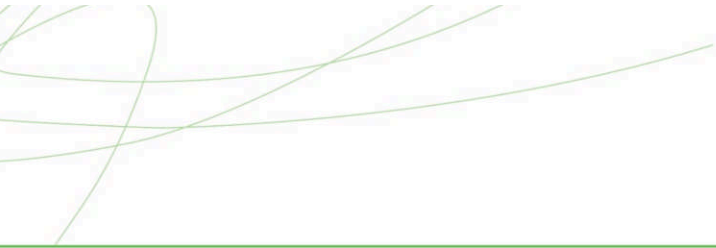
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

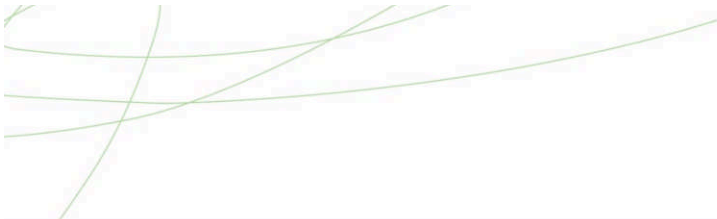
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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 enheter (13)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gunnar Schjelderups vei 11C	81797188	H0102	289	0	
Gunnar Schjelderups vei 11P	81796904	H0102	116	0	
Gunnar Schjelderups vei 11A	81797188	H0102	282	0	
Gunnar Schjelderups vei 11B	81797188	H0102	285	0	
Gunnar Schjelderups vei 11D	81797188	H0102	292	0	
Gunnar Schjelderups vei 11H	81796947	H0102	199	0	
Gunnar Schjelderups vei 11J	81796947	H0103	202	0	
Gunnar Schjelderups vei 11R	81796904	H0103	119	0	
Gunnar Schjelderups vei 11C	81797188	H0103	288	0	
Gunnar Schjelderups vei 11A	81797188	H0103	281	0	
Gunnar Schjelderups vei 11H	81796947	H0103	198	0	
Gunnar Schjelderups vei 11P	81796904	H0103	115	0	
Gunnar Schjelderups vei 11A	81797188	H0203	295	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	44 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	0,04 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	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	227,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,65 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 årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
--	------

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.6.2018
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	76,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,0 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	145,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 183 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 469 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	163,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 183 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 183 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 183 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Gunnar Schjelderups vei 11 P, 0485 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 57, Snr. 116, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

154260110

Meglerforetak:

PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler:

Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil:

23 05 55 80 / 454 69 283

E-post:

cecilieelliott.jorstad@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

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-