PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

NYDALSVEIEN 20 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

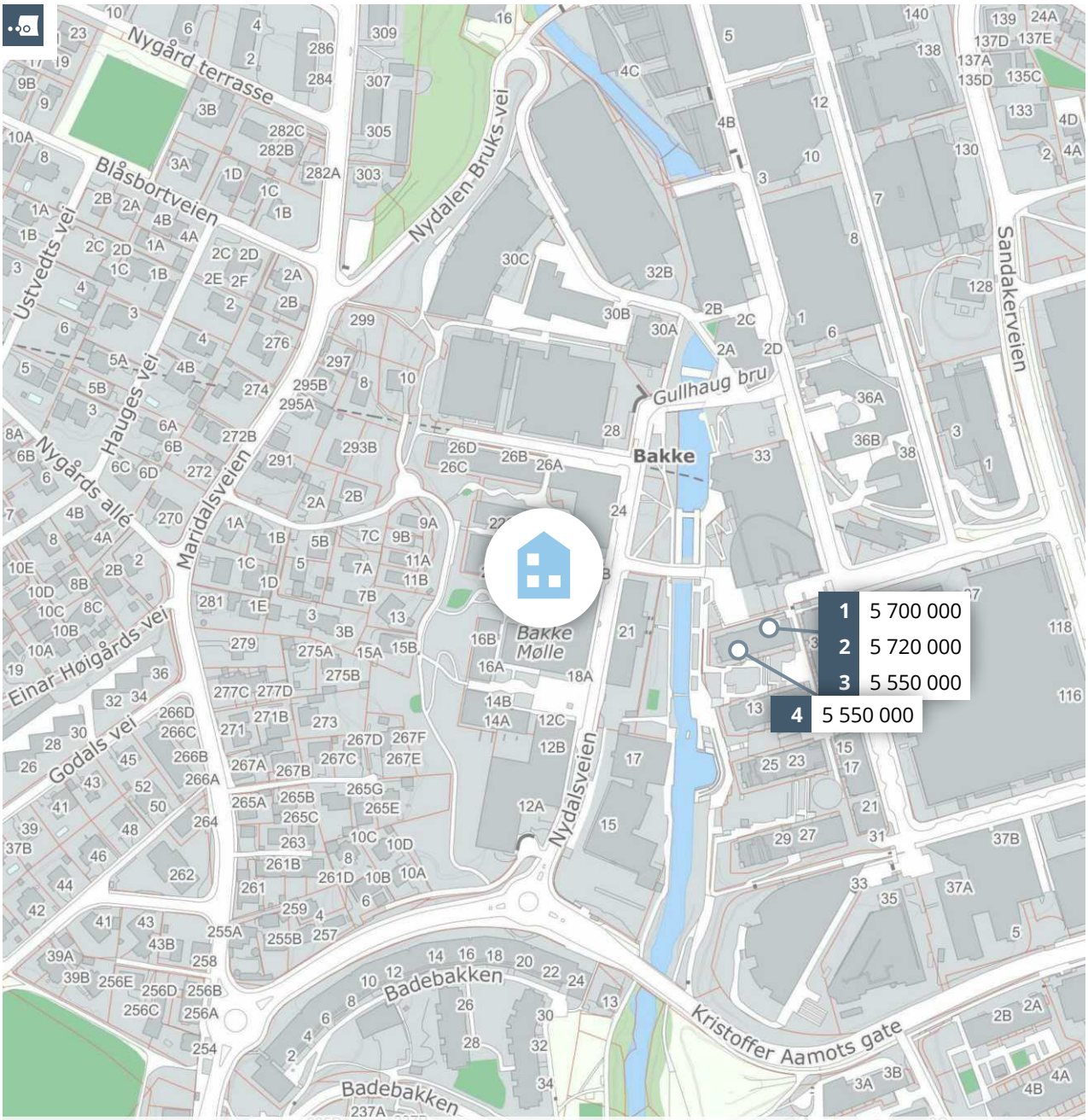
Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NYDALSVEIEN 20 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 24.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nydalsveien 20 A, 0484 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 57 BNR 431 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BAKKE

Verdivurdert til

5 500 000

0	5 500 000	125 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	8 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	3 305
Formue	2 500
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nydalen allé 7 51 m² 2006 1. etg 2 sov				13.11.2025	5 000 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**111 765**
2	Nydalen allé 7 48 m² 2006 4. etg 1 sov				04.08.2026	5 500 000	**5 720 000**	0	5 720 000	**119 167**
3	Nydalen allé 7 49 m² 2006 2. etg 1 sov				09.06.2026	5 490 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**113 265**
4	Nydalen allé 9 51 m² 2006 2. etg 1 sov				05.08.2026	5 500 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**108 824**

Velkommen til Nydalsveien 20 A - en attraktiv 2-roms leilighet med sentral beliggenhet i populære Nydalen. Leiligheten har en fin planløsning med entré, bad, soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det direkte utgang til en sørvendt terrasse på ca. 11 m², som gir en hyggelig forlengelse av oppholdsrommet på varme dager. Det medfølger også bod i kjeller.

Her bor du med det meste du trenger i hverdagen like i nærheten. Nydalen byr på et stort utvalg av butikker, spisesteder, treningssentre og servicetilbud, samtidig som Akerselva og Nydalsdammen gir flotte muligheter for tur og rekreasjon. Storo ligger kun en kort tur unna, og med gode kollektivforbindelser kommer du deg enkelt videre rundt i byen.

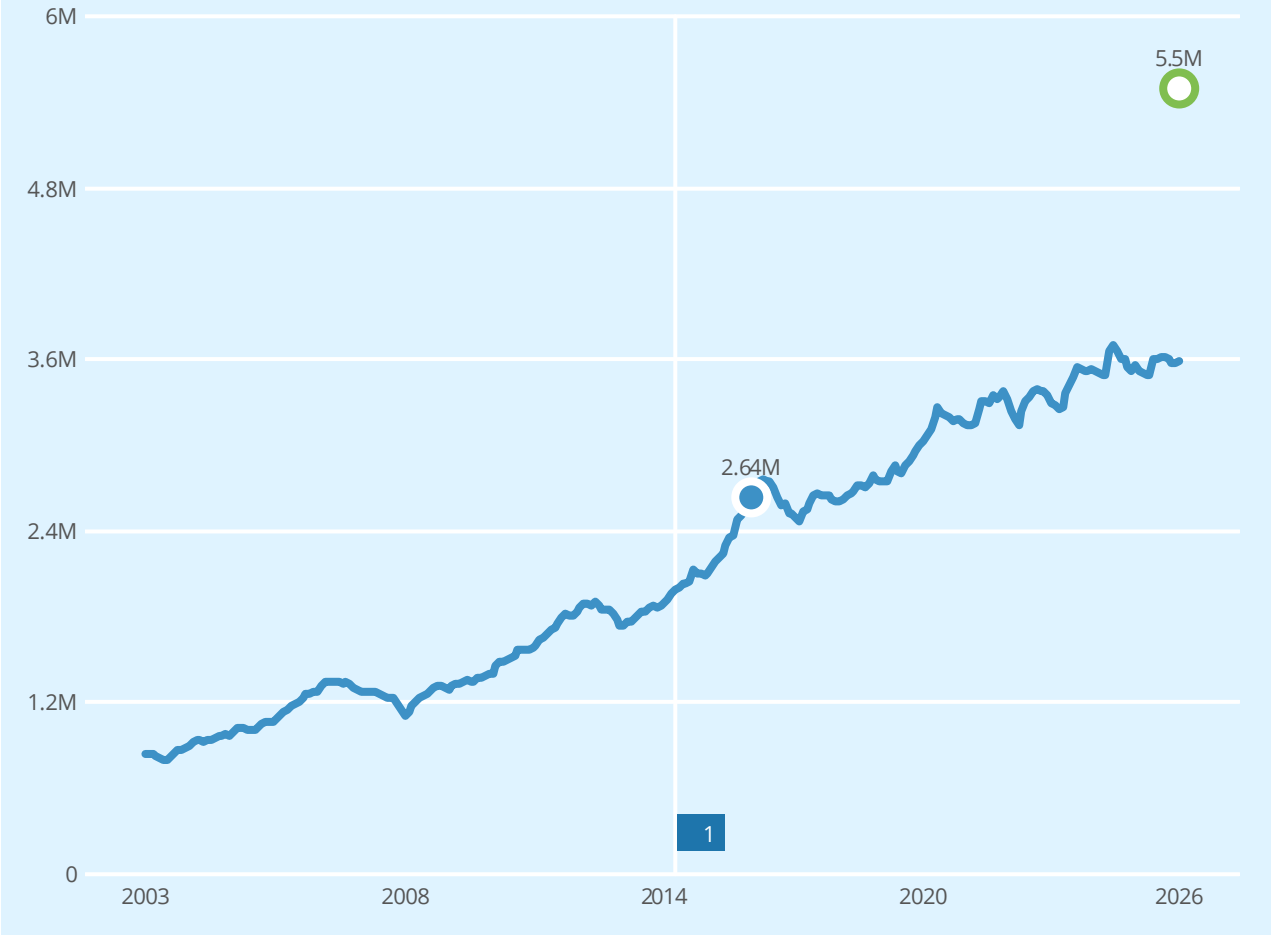
Kort fortalt:
- A-konto energi
- Attraktiv 2-roms
- Sørvendt terrasse på ca. 11 m²
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Bod i kjeller
- Sentral beliggenhet i Nydalen
- Kort vei til Akerselva og Nydalsdammen
- Nær butikker, trening og serveringssteder
- Gode kollektivmuligheter

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.11.2016		16.11.2016	-	2 640 000	-	2 640 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. pris satt ut fra tilsvarende salg i nærområdet

Leiligheter til salgs i BAKKE grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 842 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Leiligheter solgt i BAKKE grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

8.3M
8.1M
7.9M
7 866 000 Salgspris i snitt
7 676 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 000 Nydalsveien 20 A Totalpris 5 500 000

111 679 BAKKE grunnkrets i snitt siste 3 mnd

105 914 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Boligbygg med flere boenheter

Nydalsveien 20 A , 0484 OSLO

OSLO kommune

gnr. 57, bnr. 431, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3515 **Eiendomsverdi ref nr:** HZ2061

Foretak: ALEKSANDER RØV AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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.

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Boligbygget er oppført med bærende veggkonstruksjoner i betong og stål. Ytterveggene er utført som isolerte klimavegger og er utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Etasjeskillerne er i betong. Yttertaket er en flat konstruksjon og fremstår som utført som kompakttak, basert på byggeskikk og vanlig konstruksjonsprinsipp for tilsvarende bygg i samme periode.
Vegger under terreng er oppført i betong. Fundamentering og grunnforhold er ikke dokumentert.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2016 med isolerglass. Aluminiumsbeslått terrassedør i tre fra 2016 utført med isolerglass.
Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Sørvendt terrasseplatting på ca. 11 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er bygget med tilfarerer/bjelkelag og terrassebord av impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv i leiligheten er belagt med 3-stav eik parkett.
Innvendige vegger er bestående av malte gips- og betongflater.
Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas foruten entréen som har nedsenket gipshimling.

VÅTROM Gå til side

Badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin med flislagte gulv og vegger samt malt innvendig tak. Baderomskabinen har teknisk godkjenning (TG 2448), hvor oppbygningen av membran- og tettesjiktsystemet er beskrevet.
Sluket er plassert i dusjsonen. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, servantinnredning, dusjhjørne med glassvegg samt opplegg for vaskemaskin.
Rommet ventileres via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system mer fordelerskap montert i entréen. I dette skapet finnes leilighetens stoppekraner.
Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast og stål.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med et sentralt ventilasjonsaggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via en radiator i stue/kjøkken koblet på byggets varmeanlegg.

Sikringsskapet til leilighetens elektriske anlegg er plassert i entréen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

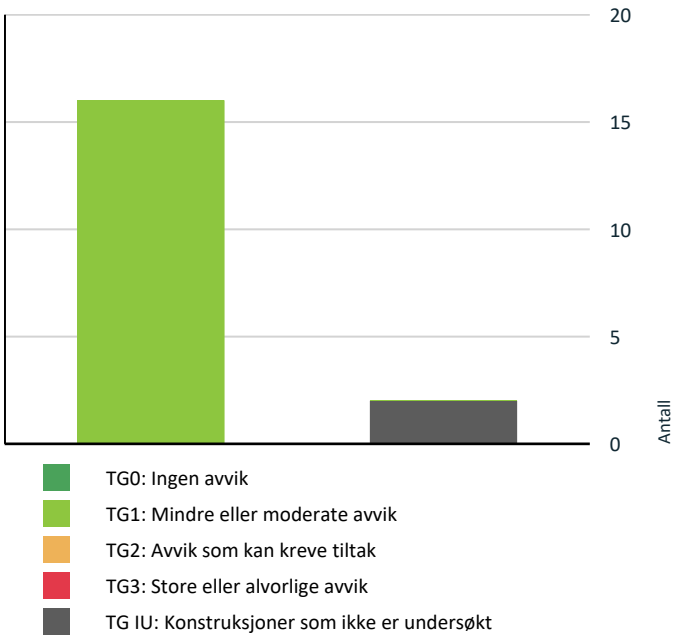
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2016 med isolerglass.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Aluminiumsbeslått terrassedør i tre fra 2016 utført med isolerglass.

TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvendt terrasseplatting på ca. 11 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er bygget med tilfarerer/bjelkelag og terrassebord av impregnert trevirke.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikert baderomskabin med teknisk godkjenning fra Sintef (TG2448)

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen og store deler av gulvet utenfor dusjsonen. Grunnet lukket dusjvegg i glass kan lekkasjevann utenfor dusjen samle seg i hjørnet før det renner til sluket. Det er ingen umiddelbar fare for at vann renner ut av badet på grunn av dette, og funksjonskravet er derfor ivaretatt. Det anbefales. Allikevel å lage en drensspalte i nedre del av dusjveggen slik at lekkasjevann enklere og raskere kan nå sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badets sluk er montert i dusjsonen, og er synlig tilknyttet en membranmansjett som en sikring for tett overgang mellom gulvmembran og sluket. Øvrig tettesjikt er beskrevet i teknisk godkjenning (TG 2448) for baderomskabinen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med glassvegg samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført en hulltakning fra soveromssiden, men det ble påvist at badet er en baderomskabin med omsluttende vegger av betong. En baderomskabin

Tilstandsrapport

er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system mer fordelerskap montert i entréen. I dette skapet finnes leilighetens stoppekraner.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast og stål.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med et sentralt ventilasjonsaggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten blir varmet opp via en radiator i stue/kjøkken koblet på byggets varmeanlegg.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet til leilighetens elektriske anlegg er plassert i entréen.

Det er fremvist en generell samsvarserklæring for bygget generelt datert 2017 med følgende arbeidsbeskrivelse "Generell elektroinstallasjon ihht. overlevert tegning. Underfordeling med svakstrømsfelt. Downlight i entré og på terrasse der det er bestilt av leilighetskjøper. Brytere og stikk ihht. dagens krav for leiligheten. Tilkoblet baderomskabin levert av Vedal Entreprenør, egen samsvarserklæring laget for dette. Lagt opp tomrørsanlegg for IKT."



TG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler i gulv på bad.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

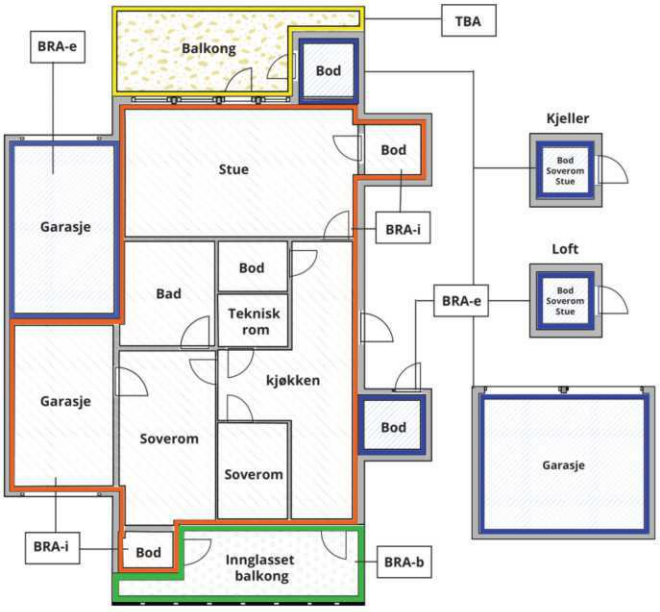
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	44			44	11
Kjeller		8		8	
SUM	**44**	**8**			**11**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,58 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Mats Nybrodahl Pettersen	Leieboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	57	431		2	3130.4 m²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse
Nydalsveien 20 A

Hjemmelshaver
Tyskø Line

Eierandel
44 / 8213

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 17.08.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260450
Addresse	Nydalsveien 20 A		
Postnr.	0484	Sted	OSLO
Selgers navn	Line Tyskø		

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?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.:

85961331

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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?

☑ 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

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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 endinger 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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.08.2026

Signert av *Line Tyskø*

Initialer selger:
L T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Elise Høiberg Lien
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: elise.hoiberg.lien@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260450 . Vår ref.: 7459-1-002 Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Spikerverket Boligsameie 2
Organisasjonsnr:	918022910
Seksjonseier:	Vars, Mikkel Berg
Medeier:	Tyskø, Line
Leilighetsnummer:	002
Adresse:	Nydalsveien 20 A, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	57
Bnr.	431

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 85961331.
- 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

VIKTIG: Når det medfølger garasjeplass ved salg MÅ Avantor få beskjed, med informasjon om ny eier av p-plass, e-post: regnskap@avantor.no Garasje: se vedtektene §3. Egen anleggseiendom gnr 57 bnr 433. Anleggseiendommen eies av ett eget selskap (Avantor). Leiekostnader for dette skal faktureres direkte fra parkeringsselskapet og ikke via boligsameiet. Det er Avantor som eier garasjeseksjonen. Noen har kjøpt en rett til garasjeplass av Avantor. Leie kreves inn for 6 månede av gangen. Når det medfølger rett til garasjeplass, ved salg av bolig, må leiekostnadene avtales mellom kjøper og selger.
Boligselskapet leier ut ekstra boder. Kontakt styret for tilgjengelighet og priser.Følger ikke ved salg av bolig.
Energiavregning av Techem en gang i året. Beboerportal for å se forbruk/avregning https://tenantportal.techem.no/cms/nb/login/index.html?stateDone=1 Fra 2021 vil fellestrøm som er umålt være med i acontobeløp og i avregning. Denne strømmen fordeles etter brøk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 305,06,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi	1 104,00	
Felleskostnader	1 988,06	
Internett	213,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. 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:	265,-
Fradragsberettigede kostnader:	21,-
Annen formue:	2 500,-
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 Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

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/Tor Oddvar Bjærum, e-post: post@spikerverket2.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

VEDTEKTER
FOR
SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2

Spikerverket: Bygg A, C, D

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Sameiet)
sist endret i ordinært årsmøte 21.04.2026.

§ 1
Navn

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

§ 2
Hva Sameiet omfatter

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

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

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

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

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

Sameiet er medeier i Sameiet Spikerverket Ute. Sameiet Nydalsveien Ute er eier av felles uteområder innenfor byggeområdet "Spikerverket". Videre er Sameiet pliktig medlem i Nydalen Gårdeierforening, som blant annet besørger drift og vedlikehold av fellesområder.

De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til disse arealene er regulert i vedtekter for Sameiet Nydalsveien Ute og Nydalen Gårdeierforening. Sameiet må betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av felles uteområder, jf. også § 15.

§ 3
Parkering

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

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

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

§ 4
Formål

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

§ 5
Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

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

§ 6
Rettslig rådighet over eierseksjonene

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte Sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold av bruksenheter

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

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

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

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

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

§ 14
Vedlikehold av fellesareal

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

§ 15
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

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

Kostnader til kollektiv internettforbindelse fordeles med lik del på hver seksjon.

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

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

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 17
Ansvar utad

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

§ 18
Forsikring

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

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

§ 19
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 20
Mislighold og fravikelse

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

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

§ 21
Lov om eierseksjoner

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

****

HUSORDENSREGLER FOR
SPIKERVERKET 2 BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

§ 4.1. Leiligheten
Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 13 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon.

HUSORDENSREGLER FOR
SPIKERVERKET 2 BOLIGSAMEIE

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger, uteareal og hageareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser på utsiden av balkong-rekkverk tillates ikke. Blomsterkasser- eller krukker på balkong må ha underliggende vannbrett eller -skål som hindrer vannsøl til underliggende naboer ved vanning. Styret fastsetter retningslinjer for plassering/montering av utvendige lys- og varmelamper. Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås. Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt. Ved grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal skal det tas tilbørlig hensyn til naboene hva gjelder sjenanse, og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet ved bruk av åpen ild. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt. Kullgrill er ikke tillatt. Fjerning av snø, etc. fra terrasser, balkonger må skje på en måte slik at forbipasserende på gateplan ikke kan bli skadet. Røyking på uteareal er kun tillatt dersom det ikke sjenerer andre. Sigaretter skal ikke kastes på bakken, men samles i askebeger. Flagg fra balkonger og terrasser er tillatt, men man skal overholde flaggreglene vedrørende tidspunkt for heising og firing.

§ 4.3. Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer

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

§ 4.4. Renovasjon

Avfall skal legges i nedfallsluken til renovasjonscontainere etablert ved Nydalsveien 26. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som skal knytes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, garasjeanlegg eller på gaten. Dette gjelder også i de tilfeller renovasjonsconteinerne er fulle. Kildesortering etter kommunens bestemmelser må følges. Pappesker må skjæres opp før de legges i container.
Styret gis myndighet til å ilegge beboere et gebyr dersom de hensetter avfall i strid med denne paragraf

§ 4.5. Boder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR
SPIKERVERKET 2 BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7459
SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2

Velkommen til årsmøte i SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2

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:

21. april 2026 kl. 18:30, Valseverket, Nydalsveien 28. 1. etg..

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap. Vedlegget ligger bak i dokumentet, side 9 og utover.
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter
8. Endring av husordensregler
9. Beboerforslag - vask av kjeller
10. Beboerforslag - rydding av sykkelstativ
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at møtet ledes av forretningsfører fra OBOS: Asgeir Tannum

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Minst én eier må signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å velge to eierne av de som møter opp på årsmøtet 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. Vedlegget ligger bak i dokumentet, side 9 og utover.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7459 Årsrapport 2025 (2).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 134.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 134.000

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av vedtektenes §15, andre ledd.

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

Forslag til ny tekst: Kostnader til kollektiv internettforbindelse fordeles med lik del på hver seksjon.

Årsak: Reflekterer dagens teknologi og valgt løsning bedre. Hindrer misforståelser om den enkeltes anledning til selv å inngå TV/strømme-avtaler individuelt.

Krav til flertall: 2/3 pga. vedtektsendring.

Forslag til vedtak
Vedtas

Sak 8

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensregler §1:

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

Forslag til erstattende tekst: Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

Årsak: Muliggjør endring av vedtektene uten å endre dato for referansen i husordensreglementet hver gang.

Husordensregler §3:

Nåværende tekst: Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Vedtektene av 26.04.2017 og i disse husordensreglene, og har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.

Forslag til erstattende tekst: Seksjonseierne plikter å sette seg inn i vedtektene og husordensreglene, samt har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.

Årsak: Som for §1

Husordensregler §4.2:

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

Forslag til erstattende tekst: På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser på utsiden av balkong-rekkverk tillates ikke. Blomsterkasser- eller krukker på balkong må ha underliggende vannbrett eller -skål som hindrer vannsøl til underliggende naboer ved vanning. Styret fastsetter retningslinjer for plassering/montering av utvendige lys- og varmelamper. Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås. Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt. Ved grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal skal det tas tilbørlig hensyn til naboene hva gjelder sjenanse, og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet ved bruk av åpen ild. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt. Kullgrill er ikke tillatt. Fjerning av snø, etc. fra terrasser, balkonger må skje på en måte slik at forbipasserende på gateplan ikke kan bli skadet. Røyking på uteareal er kun tillatt dersom det ikke sjenerer andre. Sigaretter skal ikke kastes på bakken, men samles i askebeger. Flagg fra balkonger og terrasser er tillatt, men man skal overholde flaggreglene vedrørende tidspunkt for heising og firing.

Årsak: Forenkling av tekst, fjerning av ukorrekt forbud om gassoppbevaring og satt inn betingelse for røyking.

Husordensregler §4.4:

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

Forslag til erstattende/ny tekst: Avfall skal legges i nedfallsluken til renovasjonscontainere etablert ved Nydalsveien 26. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som skal knytes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, garasjeanlegg eller på gaten. Dette gjelder også i de tilfeller renovasjonsconteinerne er fulle. Kildesortering etter kommunens bestemmelser må følges. Pappesker må skjæres opp før de legges i container.

Styret gis myndighet til å ilegge beboere et begyr dersom de hensetter avfall i strid med denne paragraf.

Årsak: Presisering om forbud mot å forsøple gaten ved fullt avfallsanlegg, samt hjemmel til gebyr for å dekke sameiets utgifter til opprydning.

Husordensregler §4.5, første ledd:
Nåværende tekst: Beboerne plikter å holde sine egne boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne må ikke oppbevares i bodene.

Forslag til erstattende tekst: Beboerne plikter å holde sine egne boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne må ikke oppbevares i bodene. Det er ikke tillatt å lagre brennbar gass i bod under bakkeplan. Gassflasker bør derfor lagres i utebod.

Årsak: Presisering om regler for oppbevaring av gass. (Flyttet/rettet fra §4.2)

Forslag til vedtak
Vedtas

Sak 9
Beboerforslag - vask av kjeller

Forslag fremmet av:
Else Berit Feet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vask av fellesområde i kjeller under 26. (Muligens andre steder også i sameiet uten at jeg vet noe om dette.) Ønsker hyppigere intervall av vask. Pr i dag blir det rengjort 2 ggr pr år. Dette er ikke tilfredstillende. I denne sonen er det vanlig inngangsparti for de med bil/sykkel. Renhetsgraden bør være på lik linje med resten av inngangspartiene. Det har vært så møkkete i dette området at det går utover både trivsel og hygiene. Vanskelig å få det rent når en vasker så sjelden.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke å øke frekvensen på vaskingen i kjelleren, ettersom det vil medfører permanent økte kostnader. Styret anbefaler heller at det bestilles ekstra vask i de periodene der det blir dratt inn søle fra kjelleren, slik styret allerede gjør.

Forslag til vedtak
Økt vaskefrekvens i kjeller.

Sak 10

Beboerforslag - rydding av sykkelstativ

Forslag fremmet av:
Hans Sandbu

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det burde ryddes i gamle sykkler i sykkelstativene. Det er mange sykler som er punkterte, og skadet på en slilk måte at det ikke lengre er mulig å bruke dem. Mitt forslag er å feste en lapp på alle syklene, med en beskjed om at de fjernes hvis ikke lappen er fjernet innen en tidsfrist. Så etter en liten stund fjernes alle syklene som fremdeles har lapper festet på dem. Et annet forslag er å henge opp en plakat/ lapp på veggen som oppfordrer til å bruke de øverste plassene for lagring av sykkel, så de nedreste plassene er tilgjengelige for de som bruker sykkel regelmessig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det blir ryddet opp i sykkelstativene, og vurderer at den mest hensiktsmessige er å feste en lapp på hver enkelt sykkel som må tas av dersom sykkelen ønskes beholdt. Etter noen måneder, vil merkede sykles kunne fjernes i regi av styret.

Forslag til vedtak
Det igangsettes merking av sykler i den hensikt å senere rydde bort defekte sykler.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Oddvar Bjærum

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn-Terje Lysfjord
- Ivan Alexander Langhelle

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

ÅRSRAPPORT 2026
SPIKERVERKET 2 SAMEIE

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder	Bjørn-Terje Lysfjord **(på valg)**	26D
Styremedlem	Jon Reidar Solsrud	26D
Styremedlem	Ivan Alexander Langhelle **(på valg)**	20B
Styremedlem	Lena Winther Norup **(på valg)**	20A
Varastyremedlem	Else Berit Feet **(på valg)**	26D

Om sameiet

Spikerverket Boligsameie 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918022910, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Sameiet består av 116 seksjoner, og har gårds- og bruksnummer: 57/431

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Spikerverket Boligsameie 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Bente Hodne, BDO AS.

Styrets arbeid

Generelt

Styret har behandlet henvendelser fra beboere på Vibbo, epost og telefon. Antall henvendelser på Vibbo fra beboere/eiere til styret har som vanlig vært meget høyt, mens antallet henvendelser på epost og telefon har vært noe mindre. Sameiets side på Facebook administreres formelt sett ikke av styret, men det har likevel blitt besvart noen få henvendelser der også.

Antall styremøter har i denne perioden vært 7. Styret har også hatt en del løpende kommunikasjon om pågående saker utenom de formelle møtene.

Styret har gjennomført en rekke møter med leverandører og fulgt opp serviceavtaler, samt hatt noe arbeid i forbindelse med oppfølging av forsikringssaker i denne perioden. Lovpålagte oppgaver som brannvern og HMS har også blitt fulgt opp.

Styret har også administrert utleie av boder til eiere og beboere, samt administrert de to vaskeriene.

Etter styrets opprydning av garasjesaken i foregående perioden, har arbeidet i denne perioden vært preget av større fokus på vedlikehold og teknisk drift. Vi har også dessverre hatt en større forsikringssak som krevde en del arbeid. Under følger en redegjørelse for de viktigste sakene.

Fasade og balkong

Sameiet har en pågående sak knyttet til rekkverk på balkongene, hvor det er reist spørsmål rundt utførelse og kvalitet. Dette gjelder konkret den nederste trelekten hvor rekkverkspanelet er skrudd fast. Det er avdekket at denne lekten i flere leiligheter er helt eller delvis råtten, og stikkprøver viser at denne lekten er svært utsatt og er betydelig dårligere stand enn det levealder skulle tilsi. Det er videre avdekket at utførelse av denne rekkverksdetaljen ikke er i tråd med det som er prosjektert.

Forholdene er fulgt opp som reklamasjon mot entreprenør Vedal (Avantor). Styret har i dialog med Vedal og med bakgrunn i det sikkerhetsmessige aspektet delvis fått til en ansvarliggjørelse av entreprenør selv om det er utenfor rekelamsjonsperioden (som er 5 år fra ferdigstillelse).

Styret vil våren 2026 foreta en befaring med visuell kontroll og fuktmåling av lekten i alle leiligheter i sameiet. Hvordan dette skal gjennomføres i praksis vil det komme ut egen informasjon om på Vibbo.

Styret vil deretter sammen med Vedal avklare omfang og gjennomføring av utskifting av lekten der hvor dette er nødvendig (det antas at det er av et betydelig omfang leiligheter hvor denne skal skiftes), og vil komme tilbake med mer informasjon om dette gjennom vår/sommeren 2026.

Ventilasjon

For ventilasjon har vi serviceavtale med Bryn Byggklima, de har årlig service og utskifting av filter. Også i denne periode har det vært behov for å skifte en motor for en vifte i ventilasjonsanlegget og det må vi regne med at det også vil være behov for fremover.

Brannvarslingssystemet

Styret har fått god hjelp av Norsk Brannvern til å vedlikeholde og teste brannvarslingssystemet. Brannvarslingssystemet har i hele denne perioden fungert helt fint, og vi har kun hatt én reparasjon av en sensor. Det betyr at kostnadsnivået igjen er under kontroll.

HMS

Den årlige gjennomgangen av HMS i de deler av sameiets eiendom som faller under styrets ansvar ble gjennomført i fjor høst. Vi kan med glede melde at det er svært få avvik hos oss, og HMS er generelt meget godt ivaretatt i sameiet. Et eget skriv med oppsummering av funn ble sendt ut til beboerne 17. februar.

Vannlekkasjer

Dette året har vi hatt 2 store vannlekkasjer, den første fra fordelingsskapet i en leilighet i 22, som førte til skader i 3 leiligheter nedover i etasjene. Dette var en lekkasje mellom stigeledning for varmtvann og fordelingsskapet i en leilighet og dermed sameiets ansvar, det betyr at sameiet betaler egenandelen til forsikringsselskapet.

Den andre og veldig store vannlekkasjen var fra tilførselen til sprinkleranlegget, en stor tilbakeslagsventil kollapset innvendig og det strømmet veldig store mengder vann ut fra ventilen i sprinklerrommen og ut i kjelleren og ut i garasjen. Det ble en del skader i noen boder og skader på gulv i kjelleren. Gulvet i kjelleren / sykkelparkeringene under 22 må males opp og der har vi en pågående forsikringssak.

Vanninntrenging i teknisk rom.

Dette var en stor sak i forrige periode og kunne ha påført sameiet store kostnader. Etter undersøkelser og kartlegging av vannstanden på utsiden av veggene i underetasjene har vi kommet fram til av det ikke er vanninntrenging gjennom veggene, normal vannstand utenfor veggene er ca. 100 cm og det kommer ikke vann inn gjennom veggene. Alt vannet som var på gulv i tekniske rom kom mest trolig fra at fuktighet i rommene kondenserte og havnet på gulvet. Fuktigheten i rommene kom fra at sikkerhetsventiler på en eller flere beredere blåste ut varmt vann. Tiltak er utfør få å hindre utilsiktet utblåsing og vannsøl fra sikkerhetsventilene. Kartlegging viser nå lav fuktighet i områdene og det er ikke vann på gulvene.

Heis

Spikerverket Boligsameie 2 har de senere årene hatt store kostnader til drifte og service av heisene og varsler fra serviceleverandør Schindler om kommende behov for reparasjoner, knyttet til drift og vedlikehold av heisene.

Styret valgte høsten 2025 å rådføre seg med BMA-Heistekniske rådgivning om det generelle kostnadsnivået, og en gjennomgang av arbeider som er forespeilet av Schindler (som har vært leverandør og serviceansvarlig siden heisene ble installert).

Resultatet av denne gjennomgangen var at Schindler har priset seg over markedspriser på flere områder, særskilt på ekstraarbeider, konkrete vedlikeholdsarbeider mm. og styret valgte derfor å bytte leverandør til en annen seriøs og stor aktør, Kone, som da overtok ansvaret for heisene fra 1. april 2026.

De faste servicekostnadene pr. år vil være noe lavere med Kone, men da vi samtidig valgte å bytte ut heisenes interne alarmsystem med bakgrunn i en kommende utfasing av 2G nettet, og mulig kommunikasjonsproblemer med talevarslingen, vil ikke sameiets totale heiskostnad for 2026 være lavere enn i 2025. Dog har vi allerede spart inn penger på bruk av Kone ved enkelte uforutsette vedlikeholdsarbeider som Schindler hadde priset svært dyrt i forhold til Kone.

Styret vil følge opp Kone som ny leverandør og så langt er styret svært fornøyd med dialogen og de arbeidene Kone har utført.

Utenomhussamarbeidet

Følgende henvendelser og koordineringer er gjennomført opp mot utenomhussameiet:

Befaring med Avantor og gartnere vedr. utenomhus for Spikerverket 2. gjennomført 16. Juni 2025, Tema: Klipping av hekk og annen beplanting, samt utbedring av småveier og stier.

Gjennomført av asfaltering av småvei bak oppgang 26D, som stort sett var skylt vekk etter regn.

Inngått avtale (via Avantor) med årlig lekeplasskontroll av de 3 lekeplasser (Spikerverket 1 og 2).

Inngått avtale om beplanting av hekk (vår 2026) for beboer i oppgang 20C.

2 søppelbøtter er plassert i passasjen mellom bygg 20 og 22.

Koordinering av balkongvask for de som ønsket å gjøre dette, gjennomført sensommer 2025.

Det har vært gjennomført ett møte i utenomhussamarbeidet. Samtale med styreleder i Sameie Spikerverket 1 omkring samarbeid om vedlikehold og fasader. Årsmøtet 2026 i utenomhussameie er berammet til slutten av april 2026.

Treningsrommet

Treningsrommet er i det siste året blitt oppgradert av utstyr (donert av beboer). Visuelt og fysisk sikkerhetssjekk gjennomført mars 2026, med lettere vask av materialer. Etterpå er der dog konstatert at den ene romaskin har en defekt som trenger å følges opp. Treningsrommet blir brukt jevnlig av få brukere.

Gårdeierforeningen

Nydalen Gårdeierforening er en felles organisasjon for alle eiere av bygg i Nydalen. Foreningen forestår drift og vedlikehold av fellesområder etter at Avantor AS har sørget for første gangs opparbeidelse. Styret i sameiet kontakter Gårdeierforeningen ved aktuelle saker. Det er driftsavdelingen til Avantor som besørger utførelse av aktuelle saker, bl.a. snørydding og feiing og vedlikehold av elveløpet. Spikerverket 2 har nå den roterende styremedlemsplassen som er bestemt skal gå til boligsameier i Nydalen.

SiO-bygget

De er godkjent bygging av studentboliger vest for sameiet, dvs. vest for parkeringshuset og Nydalen Videregående skole. Tidspunkt for byggestart er ikke kjent. De som ønsker mere informasjon om dette kan få innsyn i saken på nett. Søke på (Google) Maridalsveien 299 og du vil få opp både utbyggers planer og Oslo kommunes saksgang og vedtak.

Varmtvannssaken

I mange leiligheter er det fremdeles behov for å rense silene i dusjbatteri og blandebatteri. Løsningen på dette problemet er ikke enkelt, og det viser seg at det ikke er enket å få tak i ekspertise på dette området. Det vi er ganske sikre på er at problemet bunner i at det har dannet seg biofilm i varmtvannsrørene og at den sirkulerer i systemet. Analyse av varmtvannet viser at det er ingen skadelige stoffer eller farlige bakterier i vannet. Hovedproblemet er at silene foran blandebatteriene tetter seg. En løsning kan være å skylle hele anlegget med kjemikalier, det vil medføre at det må være tilkomst til alle tappesteder i alle leiligheter samme tidsperiode. Dette er veldig omfattende og nesten umulig å få til.

Det vi har gjort nå er å montere inn et filter på sirkulasjonsledningen for varmtvannet. Det fanger opp mye av det smusset som er i varmtvannet og det ser ut til at vannet har blitt noe renere etter at filteret har vært i bruk en stund. Men det er fremdeles mye oppfølging av dette med nesten daglig rengjøring av filteret.

Callinganlegg og dører

Porttelefonanlegget i sameiet har i perioder betydelige driftsutfordringer. Sommer/høst 2025 var det store utfordringer i 20C, og feilsøkingen pågikk over flere måneder. Dette er selvsagt veldig beklagelig at slike saker ikke kan løses raskere. Vi har en svært dedikert, dyktig og serviceminded reparatør, men disse anleggene består av svært mange komponenter og ofte er feilene av type periodiske, dvs. at de kommer og går slik at feilsøking er krevende. Styret mener likevel at vi ikke skal gå til drastiske skritt som å bytte ut anleggene, men vi vil søke og gjøre mer forebyggende service og vedlikehold fremover slik at vi kan unngår noen av disse periodiske feilene i fremtiden.

Når det gjelder dørautomatikk generelt, dvs. dørpumper, porttelefon, batteri og strømforsyninger, dørsensorer mm., er dette utstyr som vil ha behov for mer utskifting og vedlikehold fremover etter hvert som levealder for slikt utstyr nærmere seg det som er påregnelig. Styret vil jobbe aktivt med temaet dette i neste periode for å få en best mulig driftsmessig og økonomisk forutsigbarhet.

Dørlister, nøkler og brikker

Oppdatering av navnelister for dørcalling gjøres av og til. Nye beboere må selv gi beskjed via Vibbo eller til styrets e-post (post@spikerverket2.no) for at listene skal bli oppdaterte.

Bestilling av nøkler og brikker hos leverandøren Certego har blitt administrert av styret, og eiere kan bestille dette gjennom et fast skjema som sendes til styret.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til årsregnskapet

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser.
Andre inntekter, kr 73 067, er utbetaling fra Gjensidige.

Driftskostnadene er omtrent som budsjettert – ingen vesentlige avvik. Men det er brukt noe mer til drift og vedlikehold, mens de kommunale avgiftene var noe under budsjett,

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 580 303.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

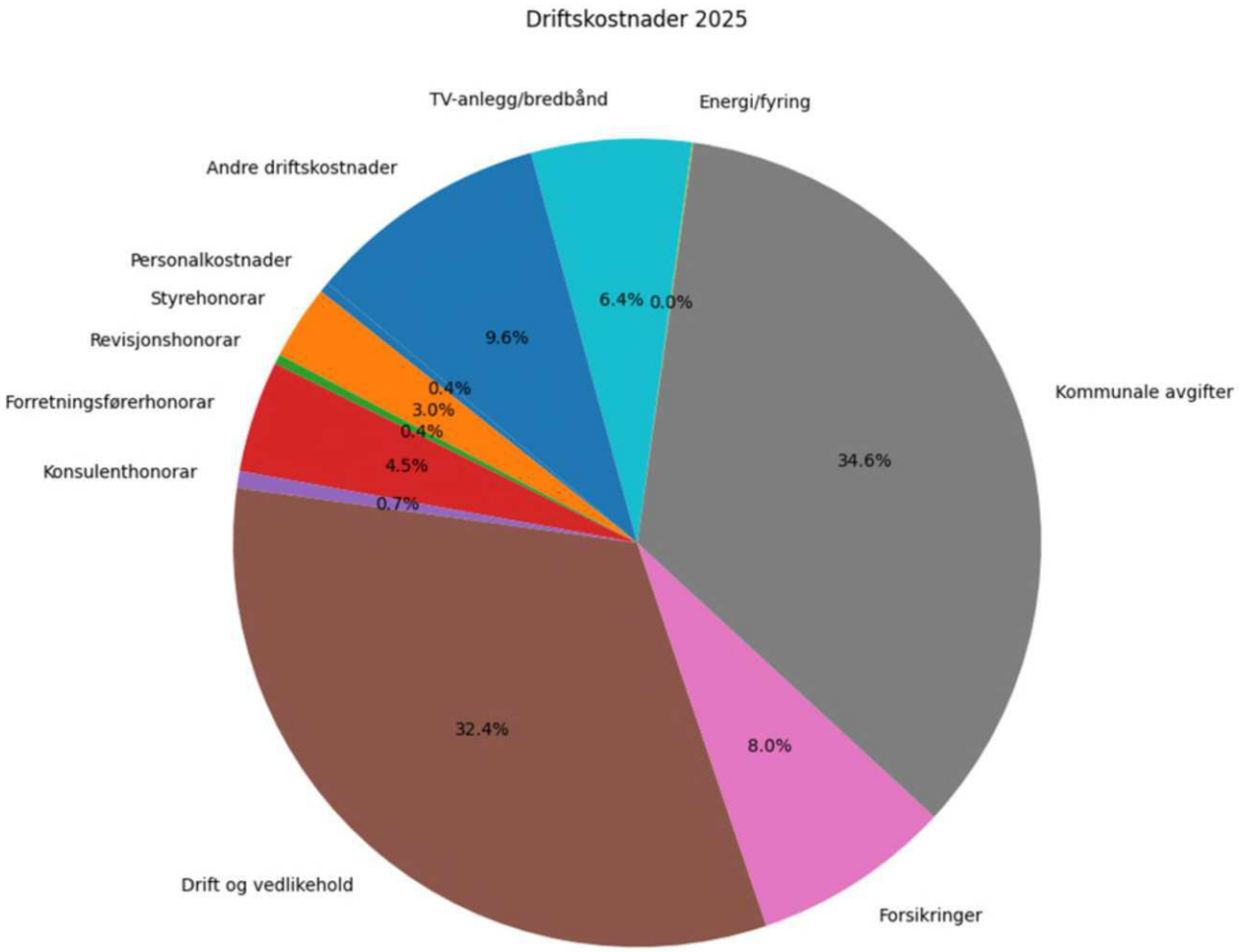
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.


Driftskostnader 2025
TV-anlegg/bredbånd
Energi/fyring
Andre driftskostnader
Personalkostnader
Styrehonorar
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
6.4%
0.0%
9.6%
0.4%
3.0%
0.4%
4.5%
0.7%
34.6%
Kommunale avgifter
32.4%
8.0%
Drift og vedlikehold
Forsikringer

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QGCC3-GGOX4-EUWBH-GF6VJ-DZ177-WAQMO

SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2
ORG.NR. 918022910, KLIENTNR. 7459

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 467 885	4 177 308	4 456 000	4 763 660
Vaskeri	9	6 048	0	0	3 000
Andre inntekter	3	73 067	261 127	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 547 000**	**4 438 435**	**4 456 000**	**4 766 660**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 894	-18 330	-19 000	-20 000
Styrehonorar	5	-134 000	-130 000	-134 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-17 465	-14 816	-17 000	-17 510
Forretningsførerhonorar		-200 573	-191 408	-200 000	-209 000
Konsulenthonorar		-29 969	-65 871	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 451 503	-1 487 595	-1 359 000	-1 431 750
Forsikringer		-357 228	-322 497	-385 000	-400 000
Kommunale avgifter	8	-1 553 876	-1 423 256	-1 615 000	-1 835 000
Energi/fyring	10	-2 012	-2 253	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-287 715	-279 485	-285 000	-296 400
Andre driftskostnader	11	-432 877	-393 920	-457 000	-432 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 486 112**	**-4 329 428**	**-4 481 000**	**-4 791 660**
DRIFTSRESULTAT		**60 888**	**109 007**	**-25 000**	**-25 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	49 506	47 160	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-4 000	-5 234	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**45 506**	**41 925**	**25 000**	**25 000**
ÅRSRESULTAT		**106 394**	**150 932**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		106 394	150 932		

SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2
ORG.NR. 918022910, KLIENTNR. 7459

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		112	42 905
Forskuddsbetalte kostnader		87 642	73 848
Andre kortsiktige fordringer		0	2 500
Driftskonto OBOS-banken		278 473	525 175
Sparekonto OBOS-banken		928 610	315 950
SUM OMLØPSMIDLER		**1 294 837**	**960 379**
SUM EIENDELER		**1 294 837**	**960 379**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		580 303	473 908
SUM EGENKAPITAL		**580 303**	**473 908**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 478	93 425
Leverandørgjeld		439 404	208 256
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Energiavregning	14	187 653	184 790
SUM KORTSIKTIG GJELD		**714 534**	**486 470**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 294 837**	**960 379**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Spikerverket Boligsameie 2

Bjørn-Terje Lysfjord /s/ Ivan Alexander Langhelle /s/ Lena Winther Norup /s/

Jon Reidar Solsrud /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Leie ekstra bod	42 393
Felleskostnader	4 158 264
Internett	267 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 467 885**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning fra Gjensidige	73 067
SUM ANDRE INNTEKTER	**73 067**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 894
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 894**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-134 000
SUM STYREHONORAR	**-134 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 465
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 465**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-240 563
Drift/vedlikehold VVS	-82 764
Drift/vedlikehold elektro	-99 103
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-326 377
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-22 112
Drift/vedlikehold heisanlegg	-394 894
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 820
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-202 997
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-874
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 451 503**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 071 238
Renovasjonsgebyr	-482 638
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 553 876**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	6 048
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**6 048**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-2 012
SUM ENERGI / FYRING	**-2 012**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 049
Container	-6 055
Håndverktøy	-6 513
Annet driftsmateriale	-1 339
Vaktmestertjenester	-382 917
Renhold ved firmaer	-18 640
Andre driftskostnader	-2 185
Trykksaker	-1 200
Andre kontorkostnader	-2 525
Bank- og kortgebyr	-4 455
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-432 877**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	34 222
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 406
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 660
Andre renteinntekter	218
SUM FINANSINNTEKTER	**49 506**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 000**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-391 050
SUM INNTEKTER	**-391 050**
KOSTNADER	
Administrasjon	30 813
Fjernvarme	232 319
Strøm	131 737
SUM KOSTNADER	**394 870**
Avregning for Q3, fakturert i 2026	-191 472
SUM ENERGIAVREGNING	**-187 653**

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26
Selskapsnummer: 7459 **Selskapsnavn:** SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

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 SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2

Organisasjonsnummer: 918022910
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:30, Valseverket, Nydalsveien 28. 1. etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at møtet ledes av forretningsfører fra OBOS: Asgeir Tannum

> **Forslag til vedtak:**
> Kine S. Arnestad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Minst én eier må signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å velge to eierne av de som møter opp på årsmøtet til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Absalon Sundal er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap. Vedlegget ligger bak i dokumentet, side 9 og utover.

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 134.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 140.000,-.

✓ Vedtatt.

7. Endring av vedtekter

Endring av vedtektenes §15, andre ledd.

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

Forslag til ny tekst: Kostnader til kollektiv internettforbindelse fordeles med lik del på hver seksjon.

Årsak: Reflekterer dagens teknologi og valgt løsning bedre. Hindrer misforståelser om den enkeltes anledning til selv å inngå TV/strømme-avtaler individuelt.

Krav til flertall: 2/3 pga. vedtektsendring.

Forslag til vedtak:
Vedtas

✓ Vedtatt.

8. Endring av husordensregler

Husordensregler §1:

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

Forslag til erstattende tekst: Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

Årsak: Muliggjør endring av vedtektene uten å endre dato for referansen i husordensreglementet hver gang.

Husordensregler §3:

Nåværende tekst: Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Vedtektene av 26.04.2017 og i disse husordensreglene, og har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.

Forslag til erstattende tekst: Seksjonseierne plikter å sette seg inn i vedtektene og husordensreglene, samt har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.

Årsak: Som for §1

Husordensregler §4.2:

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

Forslag til erstattende tekst: På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser på utsiden av balkong-rekkverk tillates ikke. Blomsterkasser- eller krukker på balkong må ha underliggende vannbrett eller -skål som hindrer vannsøl til underliggende naboer ved vanning. Styret fastsetter retningslinjer for plassering/montering av utvendige lys- og varmelamper. Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås. Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt. Ved grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal skal det tas tilbørlig hensyn til naboene hva gjelder sjenanse, og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet ved bruk av åpen ild. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt. Kullgrill er ikke tillatt. Fjerning av snø, etc. fra terrasser, balkonger må skje på en måte slik at forbipasserende på gateplan ikke kan bli skadet. Røyking på uteareal er kun tillatt dersom det ikke sjenerer andre. Sigaretter skal ikke kastes på bakken, men samles i askebeger. Flagg fra balkonger og terrasser er tillatt, men man skal overholde flaggreglene vedrørende tidspunkt for heising og firing.

Årsak: Forenkling av tekst, fjerning av ukorrekt forbud om gassoppbevaring og satt inn betingelse for røyking.

Husordensregler §4.4:

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

Forslag til erstattende/ny tekst: Avfall skal legges i nedfallsluken til renovasjonscontainere etablert ved Nydalsveien 26. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som skal knytes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, garasjeanlegg eller på gaten. Dette gjelder også i de tilfeller renovasjonsconteinerne er fulle. Kildesortering etter kommunens bestemmelser må følges. Pappesker må skjæres opp før de legges i container.

Styret gis myndighet til å ilegge beboere et begyr dersom de hensetter avfall i strid med denne paragraf.

Årsak: Presisering om forbud mot å forsøple gaten ved fullt avfallsanlegg, samt hjemmel til gebyr for å dekke sameiets utgifter til opprydning.

Husordensregler §4.5, første ledd:

Nåværende tekst: Beboerne plikter å holde sine egne boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne må ikke oppbevares i bodene.

Forslag til erstattende tekst: Beboerne plikter å holde sine egne boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne må ikke oppbevares i bodene. Det er ikke tillatt å lagre brennbar gass i bod under bakkeplan. Gassflasker bør derfor lagres i utebod.

Årsak: Presisering om regler for oppbevaring av gass. (Flyttet/rettet fra §4.2)

Forslag til vedtak:
Vedtas

✓ **Vedtatt.**

9. Beboerforslag - vask av kjeller

Fremmet av: Else Berit Feet

Vask av fellesområde i kjeller under 26. (Muligens andre steder også i sameiet uten at jeg vet noe om dette.) Ønsker hyppigere intervall av vask. Pr i dag blir det rengjort 2 ggr pr år. Dette er ikke tilfredstillende. I denne sonen er det vanlig inngangsparti for de med bil/sykkel. Renhetsgraden bør være på lik linje med resten av inngangspartiene. Det har vært så møkkete i dette området at det går utover både trivsel og hygiene. Vanskelig å få det rent når en vasker så sjelden.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke å øke frekvensen på vaskingen i kjelleren, ettersom det vil medfører permanent økte kostnader. Styret anbefaler heller at det bestilles ekstra vask i de periodene der det blir dratt inn søle fra kjelleren, slik styret allerede gjør.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Beboerforslag - rydding av sykkelstativ

Fremmet av: Hans Sandbu

Det burde ryddes i gamle sykkler i sykkelstativene. Det er mange sykler som er punkterte, og skadet på en slilk måte at det ikke lengre er mulig å bruke dem. Mitt forslag er å feste en lapp på alle syklene, med en beskjed om at de fjernes hvis ikke lappen er fjernet innen en tidsfrist. Så etter en liten stund fjernes alle syklene som fremdeles har lapper festet på dem. Et annet forslag er å henge opp en plakat/ lapp på veggen som oppfordrer til å bruke de øverste plassene for lagring av sykkel, så de nedreste plassene er tilgjengelige for de som bruker sykkel regelmessig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det blir ryddet opp i sykkelstativene, og vurderer at den mest hensiktsmessige er å feste en lapp på hver enkelt sykkel som må tas av dersom sykkelen ønskes beholdt. Etter noen måneder, vil merkede sykles kunne fjernes i regi av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Det igangsettes merking av sykler i den hensikt å senere rydde bort defekte sykler.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tor Oddvar Bjærum

Følgende stilte til valg:
Tor Oddvar Bjærum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ivan Alexander Langhelle
Bjørn-Terje Lysfjord

Følgende stilte til valg:
Ivan Alexander Langhelle
Bjørn-Terje Lysfjord

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lena Winther Norup

Følgende stilte til valg:
Lena Winther Norup

Møtet hevet. Protokollen signeres av:

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Anders A. Sundal /s/
protokollvitne

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MAD AS
Østre Elvebakke 7
0182 OSLO

Dato: 01.11.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201300922-92 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Meryem Amera	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NYDALSVEIEN 20 A-C - 22 A-C - BYGG C-D	Eiendom:	57/431/0/0
Tiltakshaver:	Nydalsveien 16 - 26 AS	Adresse:	Nydalen allé 37, 0484 OSLO
Søker:	MAD AS	Adresse:	Østre Elvebakke 7, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse for Nydalsveien 20 A-C, Oppføring av boligblokker, Spikerverket, Bygg D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket i Nydalsveien 20 A-C, oppføring av boligblokker ved Spikerverket, bygg D, mottatt 25.10.2016.
Den midlertidige brukstillatelsen gjelder kun for bygg D, tilhørende kjelleretasje samt garasjearealet som ligger under bygg D.

Gjenstående arbeider

Tiltaket omfatter også bygg C med tilhørende kjellerplan. Det søkes ikke midlertidig brukstillatelse for denne delen av tiltaket.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2016.

Neste søknad om brukstillatelse – Bygg C

- Ferdigstillelse av utomhusanlegg tilhørende deler til Bygg C. Dette omfatter hovedsakelig beplantning, overflatesliping og belysning.
- Driftstillatelser for heisene C1, C2 og C3 (Bygg C).
- FDV dokumentasjon skal foreligge.

Gjenstående arbeider skal være utført innen ferdigattest kan gis.

- Innregulering av ventilasjonsanlegg.
- Mindre kosmetiske arbeider.
- Uavhengig kontroll av Bygningsfysikk.
- Sluttrapport for avfallshåndtering.

Vilkår i den videre prosessen

- Det skal dokumenteres at Oslo kommune har overdratt veigrunn til veier som skal være offentlige.

Ferdigstillelse

Dersom du ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at du ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

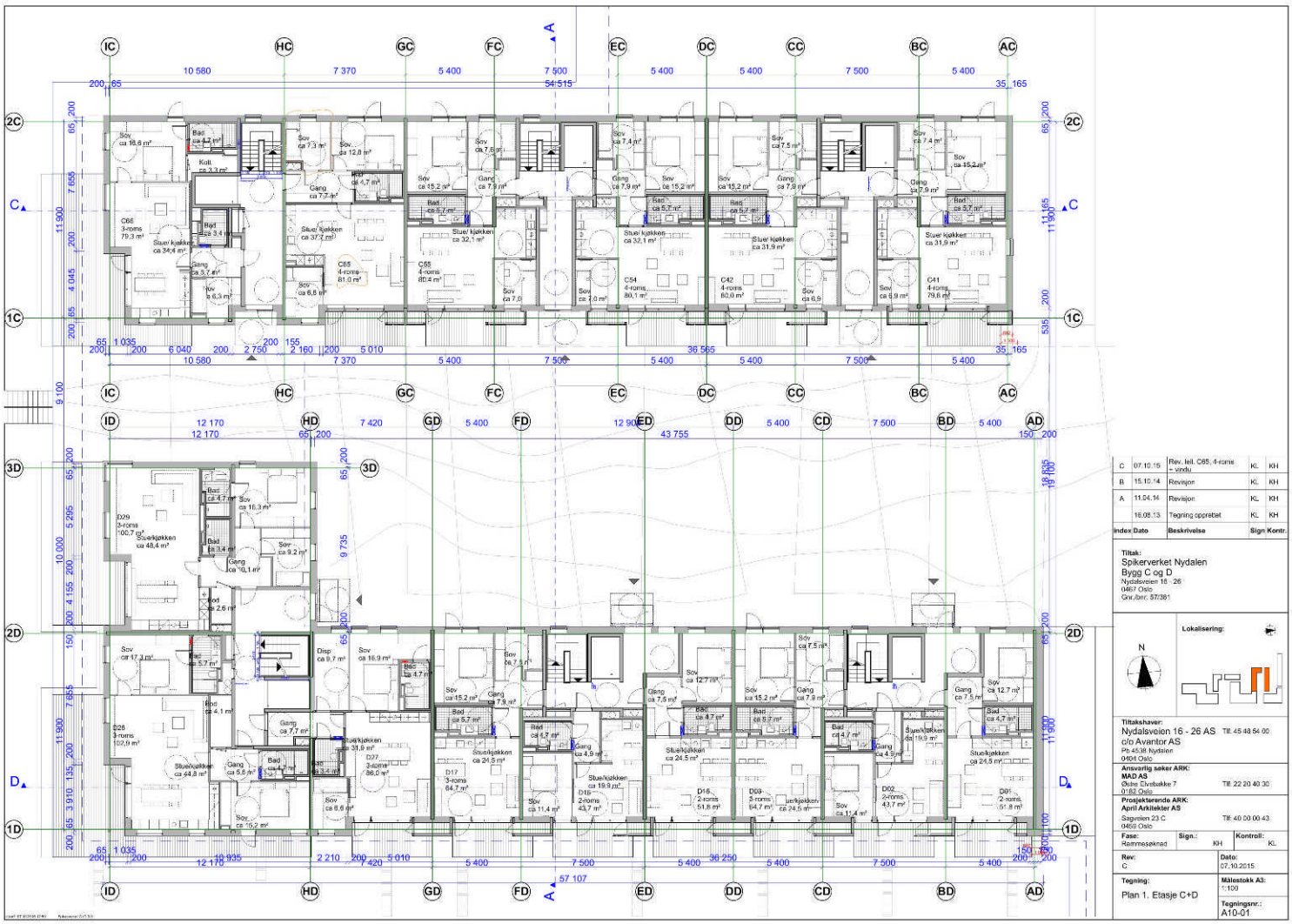
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.11.2016 av:

Meryem Amera - Saksbehandler
Benedicte Huuse - for enhetsleder Sigurd Knudsen

Kopi til:
Nydalsveien 16 - 26 AS, Nydalen allé 37, 0484 OSLO, tl@avantor.no



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
C	07.10.15	Rev. leil. C65, 4-roms + vindu	KL	KH
B	15.10.14	Revisjon	KL	KH
A	11.04.14	Revisjon	KL	KH
	16.08.13	Tegning opprettet	KL	KH

Tiltak:
Spikerverket Nydalen
Bygg C og D
Nydalsveien 16 - 26
0467 Oslo
Gnr./bnr: 57/361

Lokalisering:

Tiltakshaver:
Nydalsveien 16 - 26 AS Tlf. 45 48 54 00
c/o Avantor AS
Pb 4536 Nydalen
0404 Oslo

Ansvarlig søker ARK:
MAD AS
Østre Elvebakke 7 Tlf. 22 20 40 30
0188 Oslo

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

Fase:	Sign.:	Kontroll:
Rammesøknad	KH	KL

Rev:	Dato:
C	07.10.2015

Tegning:	Målestokk A3:
Plan 1. Etasje C+D	1:100

Tegningsnr.: A10-01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MAD AS
Østre Elvebakke 7
0182 OSLO

Dato: 24.11.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201300922-97 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Meryem Amera | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NYDALSVEIEN 20 A-C - 22 A-C - BYGG C-D	Eiendom:	57/431/0/0
Tiltakshaver:	Nydalsveien 16 - 26 AS	Adresse:	Nydalen allé 37, 0484 OSLO
Søker:	MAD AS	Adresse:	Østre Elvebakke 7, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse for Nydalsveien 20 A-C, Oppføring av boligblokker, Spikerverket, Bygg C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket i Nydalsveien 20 A-C, oppføring av boligblokker ved Spikerverket, bygg C, mottatt 3.11.2016.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg C og kjelleretasje tilhørende bygg C.

Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider er som følge og skal være ferdigstilt innen ferdigattest kan gis:

- Innregulering av ventilasjonsanlegg.
- Mindre kosmetiske arbeider.
- FDV dokumentasjon.
- Uavhengig kontroll av bygningsfysikk.
- Sluttrapport for avfallshåndtering.

Vilkår i den videre prosessen

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2016 og skal være utført innen ferdigattest kan gis.

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.11.2016 av:

Meryem Amera - saksbehandler
Benedicte Huuse - for enhetsleder Sigurd Knudsen

Kopi til:
Nydalsveien 16 - 26 AS, Nydalen allé 37, 0484 OSLO, tl@avantor.no
HELHETSKONTROLL AS, Landgangen 4, 0252 OSLO, mm@helhetskontroll.no

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 02.07.2016

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602005460
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
990589879	AVANTOR NYDALSVEIEN 12-26 AS		Postboks 4538 Nydalen, 0404 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

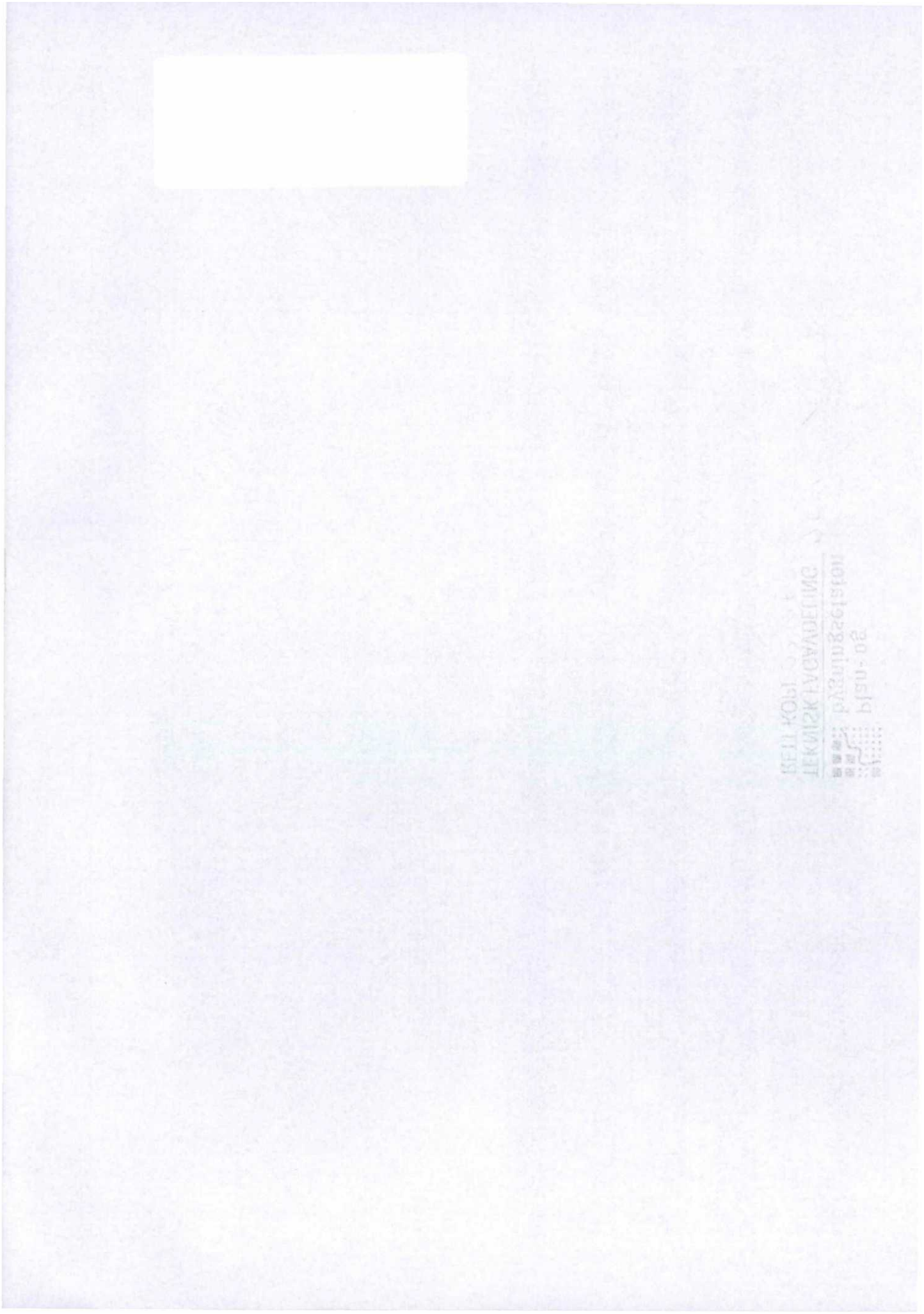
Knr	Gnr	Bnr
0301	57	431

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	57	431	0	1	52 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	2	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	3	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	4	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	5	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	6	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	7	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	8	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	9	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	10	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	11	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	12	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	13	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	14	112 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	15	52 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	16	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	17	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	18	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	19	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 639183 Tinglyst: 12.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/639183/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 09:09
Side 1 av 27



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	57	431	0	20	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	21	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	22	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	23	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	24	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	25	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	26	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	27	86 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	28	103 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	29	101 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	30	86 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	31	103 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	32	114 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	33	86 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	34	103 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	35	114 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	36	86 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	37	103 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	38	114 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	39	115 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	40	114 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	41	80 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	42	80 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	43	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	44	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	45	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	46	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	47	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	48	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	49	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	50	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	51	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	52	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/639183/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 09:09

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	57	431	0	53	106 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	54	80 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	55	80 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	56	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	57	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	58	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	59	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	60	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	61	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	62	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	63	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	64	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	65	81 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	66	79 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	67	81 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	68	90 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	69	81 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	70	93 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	71	81 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	72	93 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	73	99 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	74	50 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	75	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	76	52 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	77	50 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	78	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	79	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	80	50 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	81	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	82	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	83	50 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	84	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	85	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/639183/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 09:09

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	57	431	0	86	52 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	87	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	88	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	89	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	90	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	91	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	92	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	93	110 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	94	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	95	110 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	96	52 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	97	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	98	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	99	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	100	44 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	101	64 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	102	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	103	110 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	104	65 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	105	110 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	106	127 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	107	110 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	108	70 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	109	80 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	110	81 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	111	80 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	112	81 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	113	80 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	114	81 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	115	80 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	57	431	0	116	81 / 8213	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/639183/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 09:09

Rettet opp etter avtale med Ingrid Skaanes Sørensen 13.6.16. Kjetil Engseth

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

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	57	431		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
990 589 879	Avantor Nydalsveien 12-26 AS		1/1

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

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

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

4. Supplerende tekst 7)

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 28.06.2016
Kjetil Engseth

Signaturer

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

Oslo, 8/4-16 Marianne Njåstein Øystein F. Thorup

MARIANNE NJÅSTEIN ØYSTEIN F. THORUP

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 8/4-16		Øystein F. Thorup	iht firmaattest.
Oslo, 8/4-16	Marianne Njåstein	Marianne Njåstein	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
57	431		1-116	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
6.7.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

MN
Ør

Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

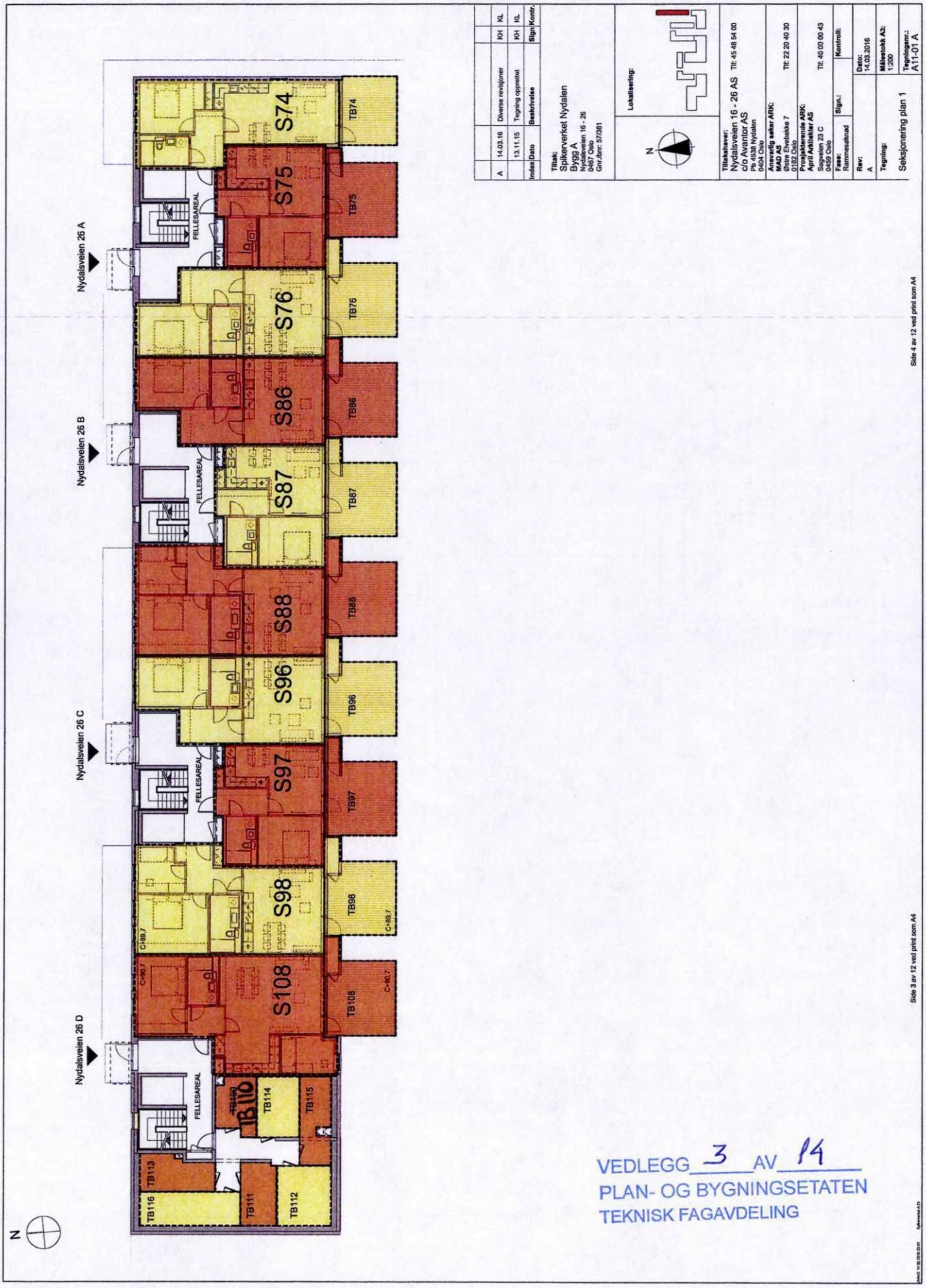
S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	52	B	43	B	64	B	85	B	65	B
2	B	44	B	44	B	44	B	86	B	52	B
3	B	65	B	45	B	65	B	87	B	44	B
4	B	64	B	46	B	64	B	88	B	65	B
5	B	44	B	47	B	44	B	89	B	64	B
6	B	65	B	48	B	65	B	90	B	44	B
7	B	65	B	49	B	64	B	91	B	65	B
8	B	44	B	50	B	44	B	92	B	65	B
9	B	65	B	51	B	65	B	93	B	110	B
10	B	64	B	52	B	64	B	94	B	64	B
11	B	44	B	53	B	106	B	95	B	110	B
12	B	65	B	54	B	80	B	96	B	52	B
13	B	64	B	55	B	80	B	97	B	44	B
14	B	112	B	56	B	64	B	98	B	64	B
15	B	52	B	57	B	44	B	99	B	65	B
16	B	44	B	58	B	65	B	100	B	44	B
17	B	65	B	59	B	65	B	101	B	64	B
18	B	64	B	60	B	44	B	102	B	65	B
19	B	44	B	61	B	65	B	103	B	110	B
20	B	65	B	62	B	64	B	104	B	65	B
21	B	65	B	63	B	44	B	105	B	110	B
22	B	44	B	64	B	65	B	106	B	127	B
23	B	65	B	65	B	81	B	107	B	110	B
24	B	64	B	66	B	79	B	108	B	70	B
25	B	44	B	67	B	81	B	109	B	80	B
26	B	65	B	68	B	90	B	110	B	81	B
27	B	86	B	69	B	81	B	111	B	80	B
28	B	103	B	70	B	93	B	112	B	81	B
29	B	101	B	71	B	81	B	113	B	80	B
30	B	86	B	72	B	93	B	114	B	81	B
31	B	103	B	73	B	99	B	115	B	80	B
32	B	114	B	74	B	50	B	116	B	81	B
33	B	86	B	75	B	44	B				
34	B	103	B	76	B	52	B				
35	B	114	B	77	B	50	B				
36	B	86	B	78	B	44	B				
37	B	103	B	79	B	65	B				
38	B	114	B	80	B	50	B				
39	B	115	B	81	B	44	B				
40	B	114	B	82	B	65	B				
41	B	80	B	83	B	50	B				
42	B	80	B	84	B	44	B				
Sum brøk		3 126		Sum brøk		2 705		Sum brøk		2 382	
Sum brøk (teller)		**8 213**		**= nevner i sameiebrøken**							

Oslo, 8/4-16 Marianne Njastein Øystein F. Thorup

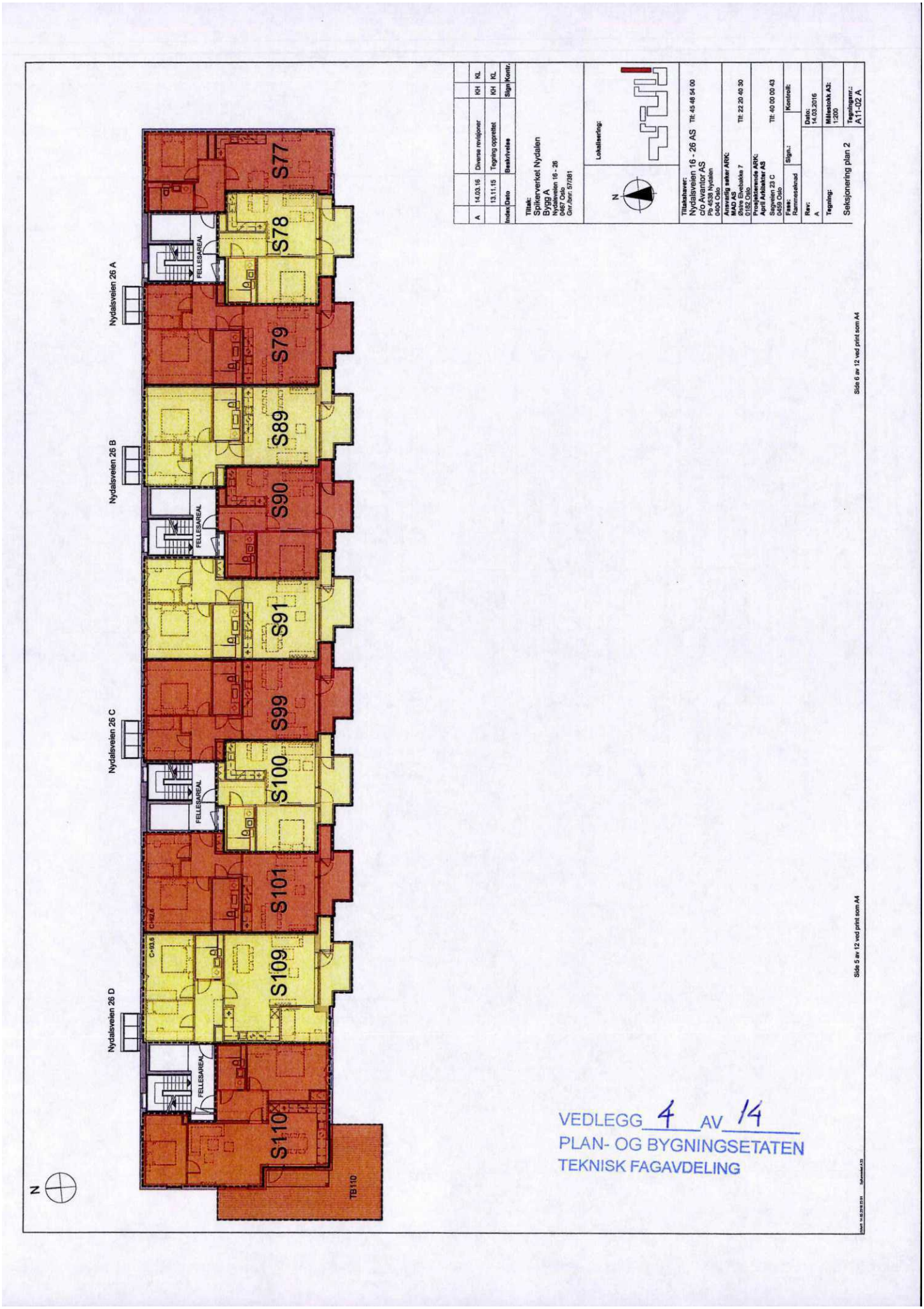
MARIANNE NJASTEIN ØYSTEIN F. THORUP


57/398
57/381
26D
26C
26B
26A
22C
22B
22A
57/431
57/310
20C
20B
20A
57/433
57/73
57/74
57/75
Nydalen
X 6647100
X 6647050
X 6647000
Y 598450
Y 598500
VEDLEGG 1 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
29.06.2016
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Nydalsveien 26 A
Nydalsveien 26 B
Nydalsveien 26 C
Nydalsveien 26 D
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
TB85
TB84
TB83
TB82
TB81
TB80
TB79
TB78
TB77
TB76
TB75
TB94
TB95
TB74
TB93
TB107
TB106
TB92
TB91
TB90
TB89
TB88
TB87
TB86
TB105
TB103
TB99
TB98
TB104
TB102
TB101
TB100
TB109
TB108
TB97
TB96
Grense mot anleggselende
PRIVATEIENDOM
For sekkjenering kjeller under bygg C+D, se A11-0K1 OG A11-0KM CD
A 14.03.16 Diverse revisjoner KH KL
13.11.15 Tegning opprettet KH KL
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
Tiltak:
Spikerverket Nydalen
Bygg A
Nydalsveien 16 - 26
0467 Oslo
Gnr./bnr.: 57/381
Lokalisering:
N
Tiltakshaver:
Nydalsveien 16 - 26 AS Tlf: 45 48 54 00
c/o Avantor AS
Pb 4538 Nydalen
0404 Oslo
Ansvarlig søker ARK:
MAD AS Tlf: 22 20 40 30
Øvre Vollebekkv. 7
0182 Oslo
Prosjekterende ARK:
April Arkitekter AS Tlf: 40 00 00 43
Sagveien 23 C
0459 Oslo
Fase: Sign.: Kontroll:
Rammesøknad
Rev: Dato:
A 17.03.2016
Tegning: Målestokk A3:
1:200
Seksjonering plan K1 Tegningsnr.:
A11-00 A
N
Side 1 av 13 sist endret: 2016-03-17 kl. 13:39:15 av KH
VEDLEGG 2 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



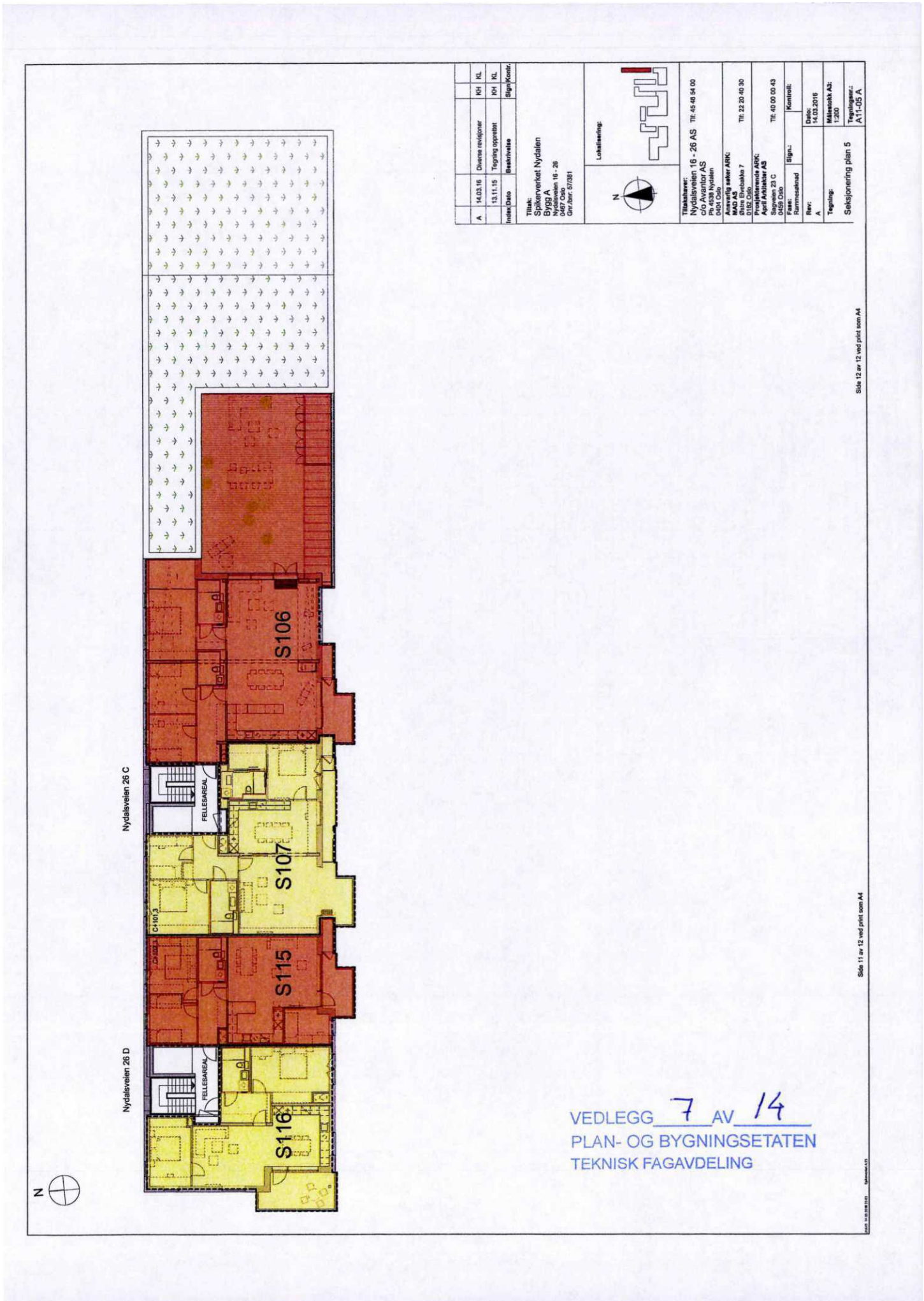
VEDLEGG 4 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



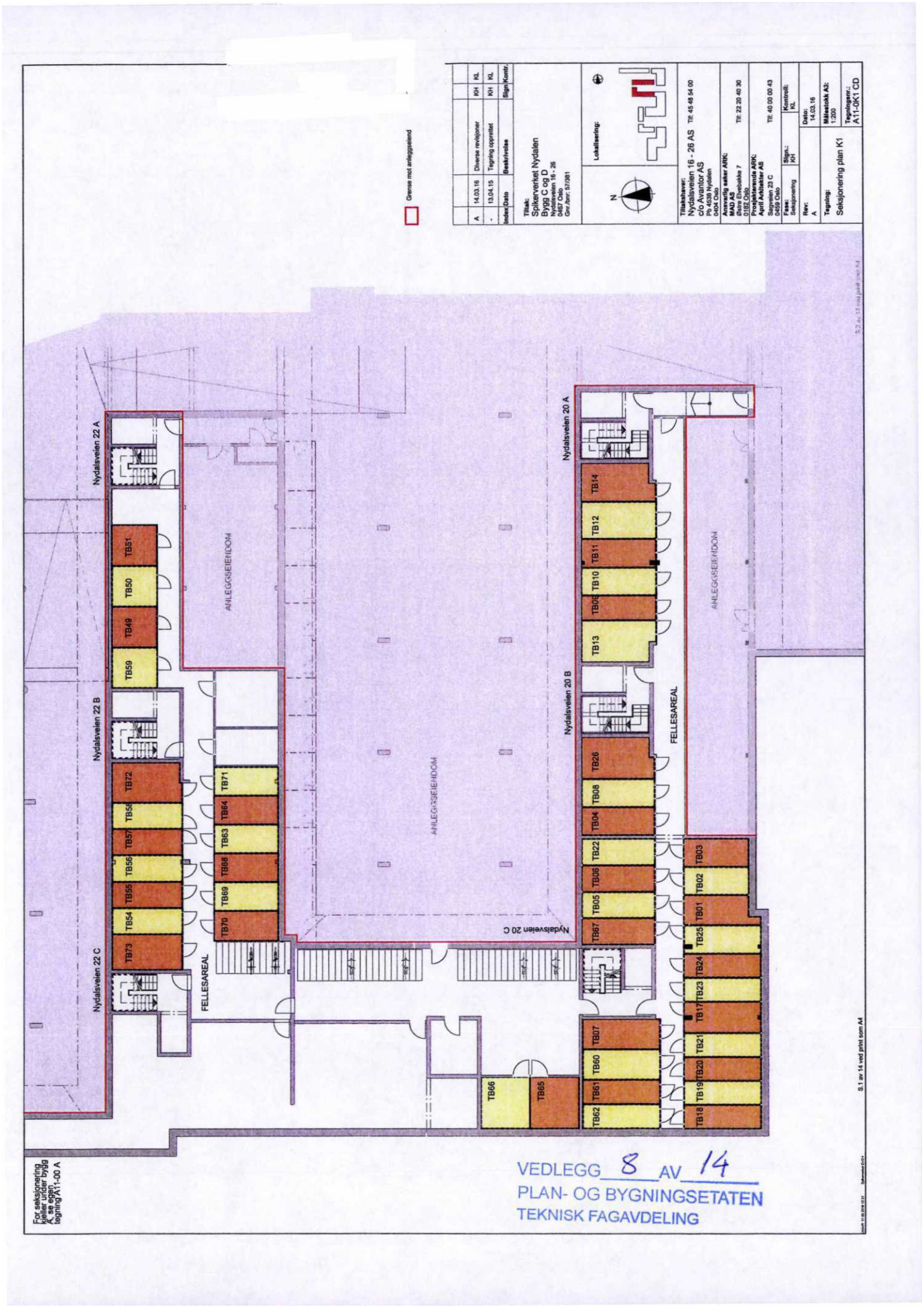
VEDLEGG 5 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

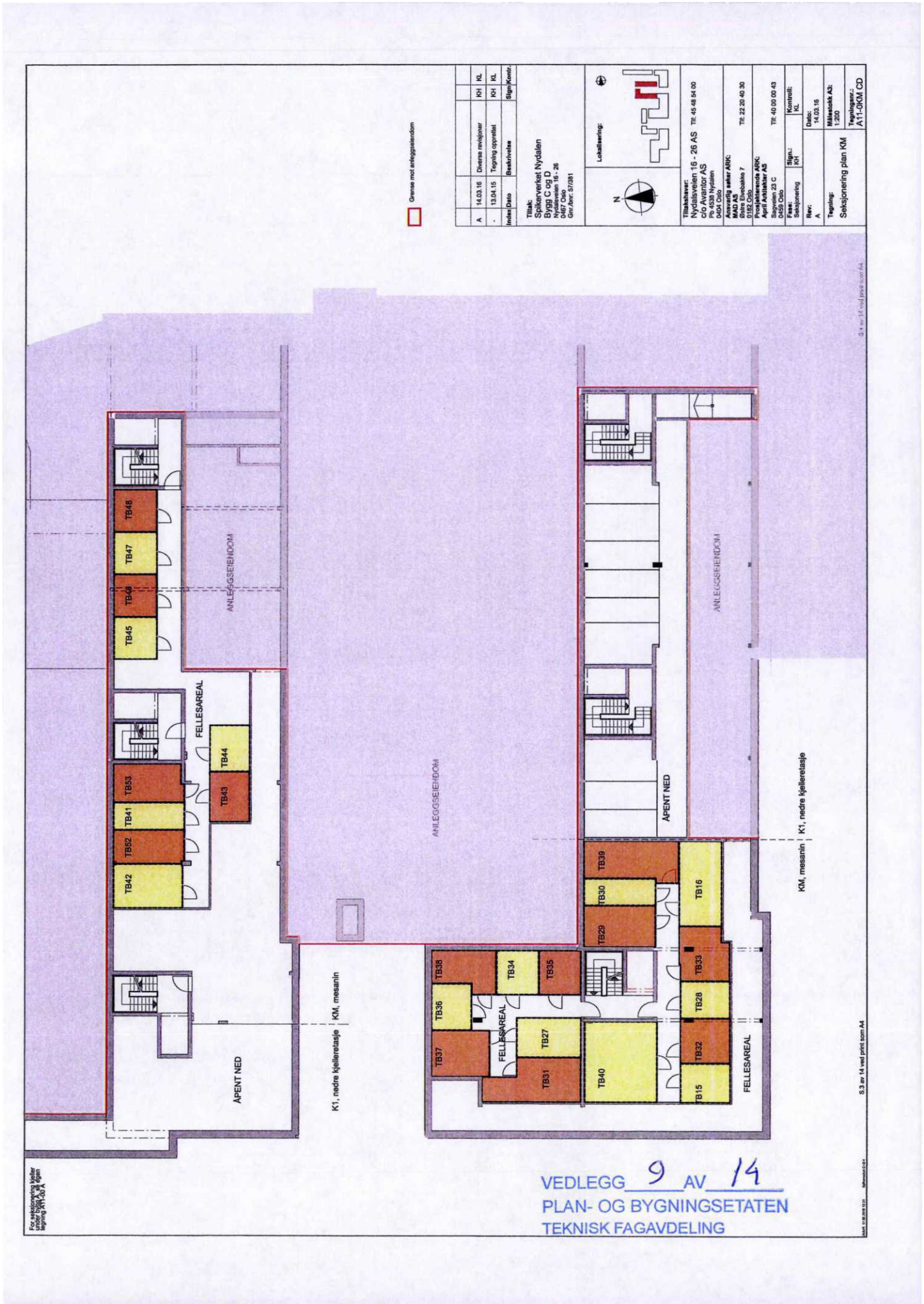


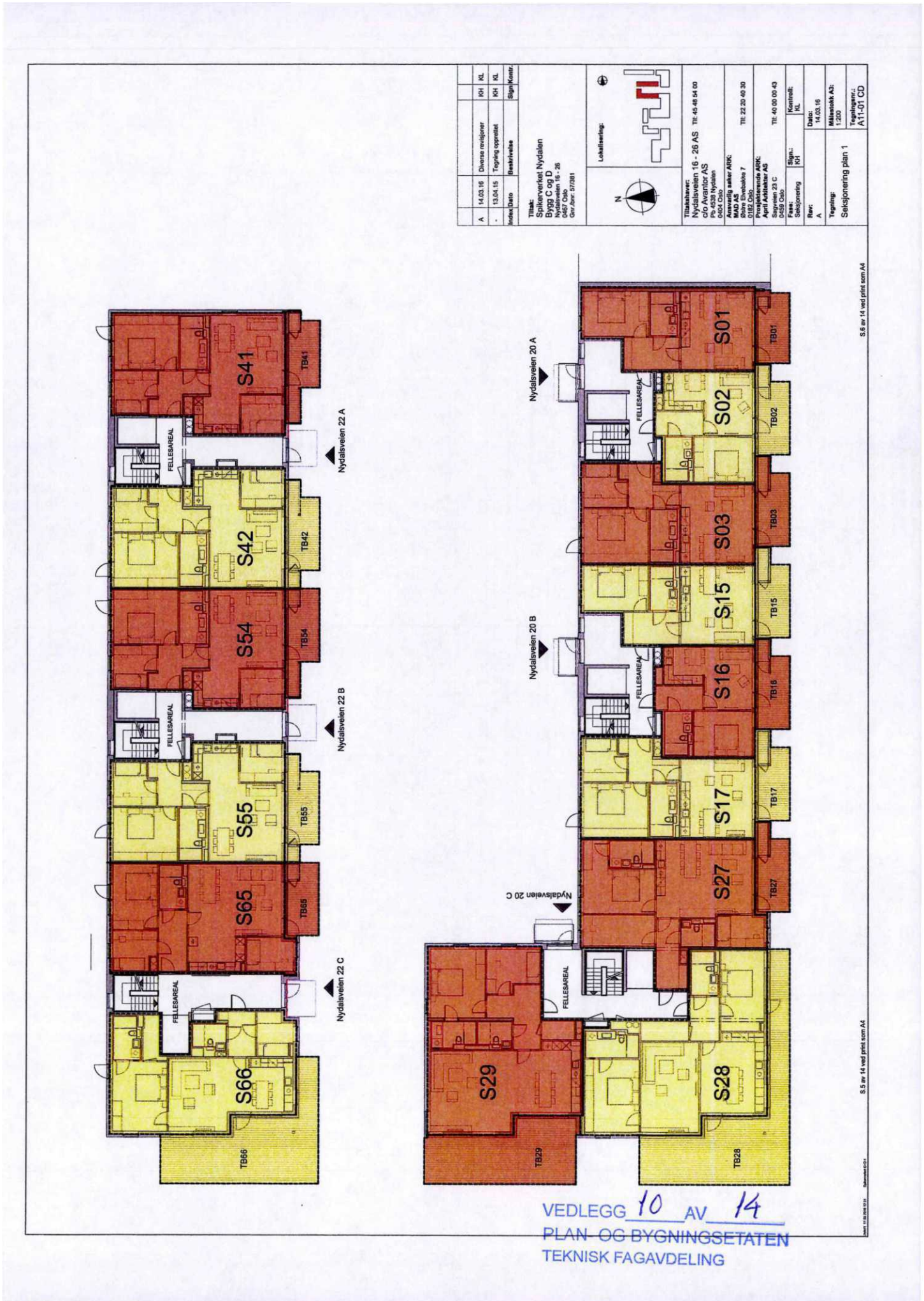
VEDLEGG 6 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 7 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Grense mot anleggseiend
Nydalsveien 22 A
Nydalsveien 22 B
Nydalsveien 22 C
Nydalsveien 20 A
Nydalsveien 20 B
Nydalsveien 20 C
ANLEGGSEIENDOM
FELLESAREAL
TB51
TB50
TB49
TB59
TB72
TB58
TB57
TB56
TB55
TB54
TB73
TB71
TB64
TB63
TB68
TB69
TB70
TB14
TB12
TB11
TB10
TB09
TB13
TB26
TB08
TB04
TB22
TB06
TB05
TB67
TB03
TB02
TB01
TB25
TB24
TB23
TB17
TB21
TB20
TB19
TB18
TB07
TB60
TB61
TB62
TB66
TB65
For seksjonering kjeller under bygg A, se egen tegning A11-00 A
VEDLEGG 8 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Grense mot anleggseiendom
A 14.03.16 Diverse revisjoner KH KL
- 13.04.15 Tegning opprettet KH KL
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
Tittel: Spikerverket Nydalen Bygg C og D
Nydalsveien 16 - 26
0484 Oslo
Gnr./Bnr.: 57/381
Lokalisering:
N
Tiltakshaver: Nydalsveien 16 - 26 AS Tlf: 45 48 64 00
c/o Avantor AS
Pb 4538 Nydalen
0404 Oslo
Ansvarlig søker ARK: MAD AS Tlf: 22 20 40 30
Grev Wedels plass 7
0151 Oslo
Prosjekterende ARK: April Arkitekter AS Tlf: 40 00 00 43
Sagveien 23 C
0459 Oslo
Fase: Seksjonering
Sign.: KH
Kontroll: KL
Rev: A
Dato: 14.03.16
Tegning: Seksjonering plan KM
Målestokk A3: 1:200
Tegningsnr.: A11-0KM CD
ANLEGGSEIENDOM
FELLESAREAL
ÅPENT NED
K1, nedre kjelleretasje
KM, mesanin
TB48
TB47
TB46
TB45
TB44
TB43
TB53
TB41
TB52
TB42
TB39
TB30
TB29
TB38
TB34
TB35
TB36
TB37
TB27
TB31
TB40
TB16
TB33
TB28
TB32
TB15
For seksjonering kjeller inngår i BRA og A ligning (1) BRA og A
5.3 av 14 ved print som A4
VEDLEGG 9 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



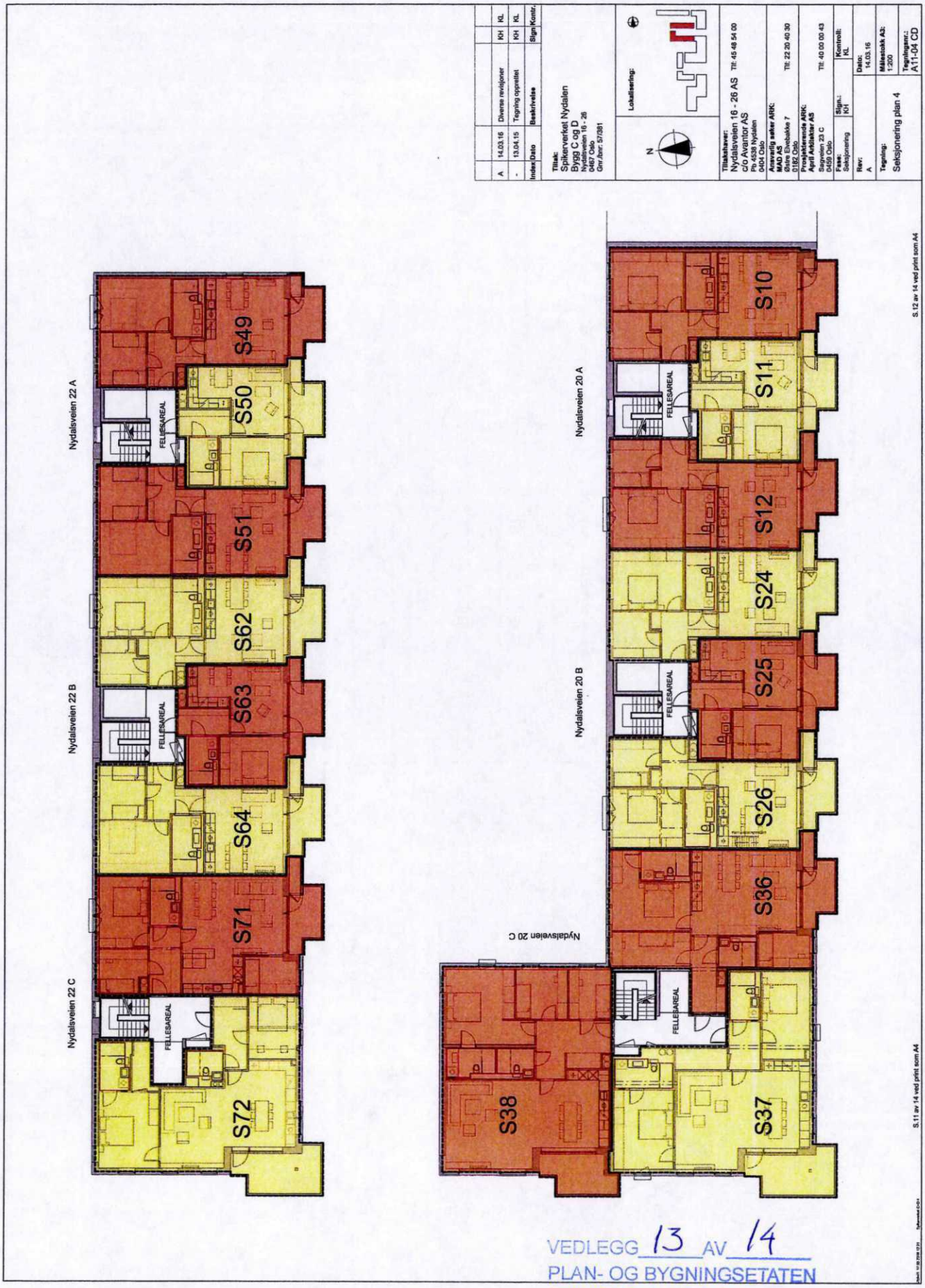
VEDLEGG 10 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



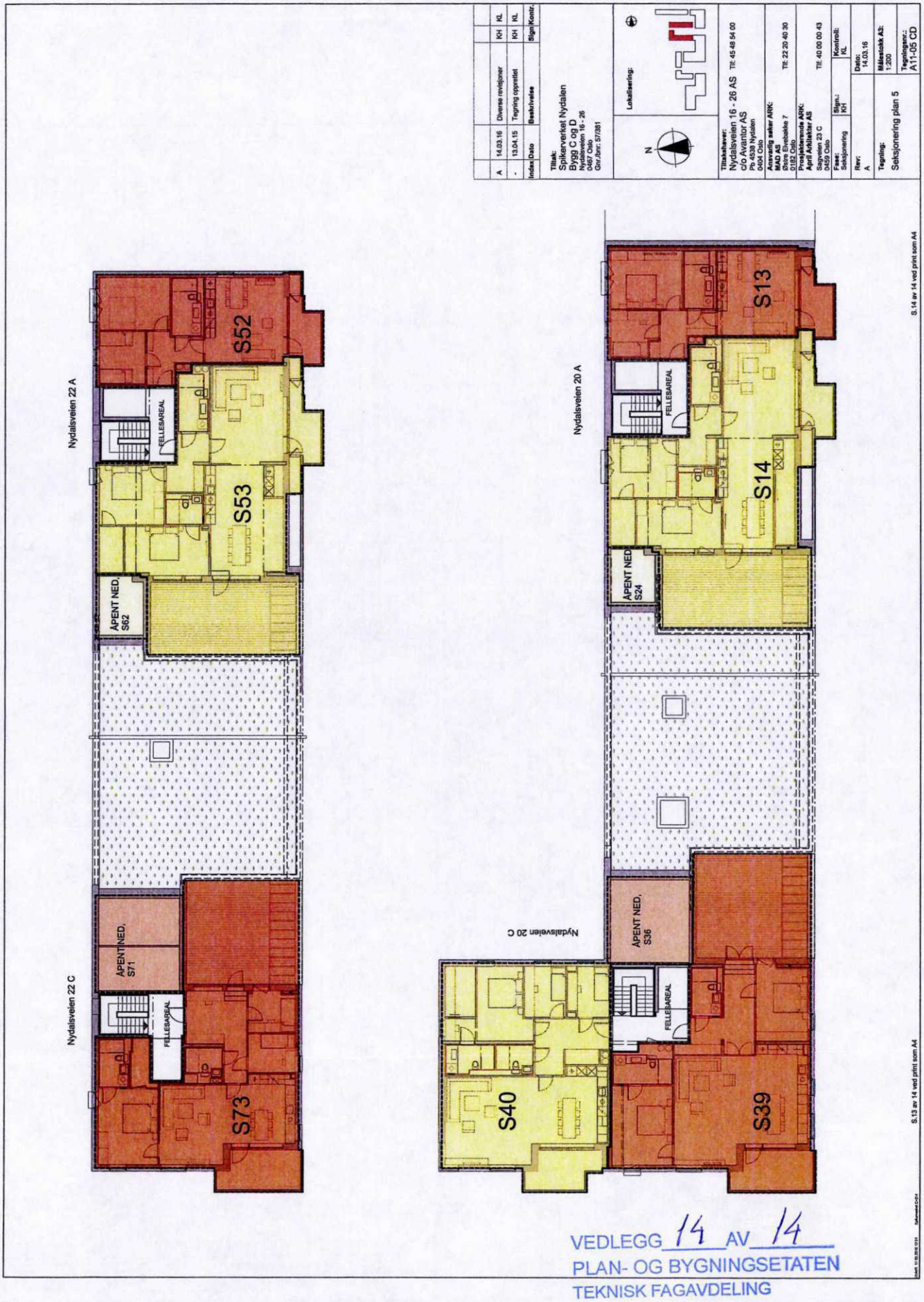
VEDLEGG 11 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 12 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 13 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 14 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

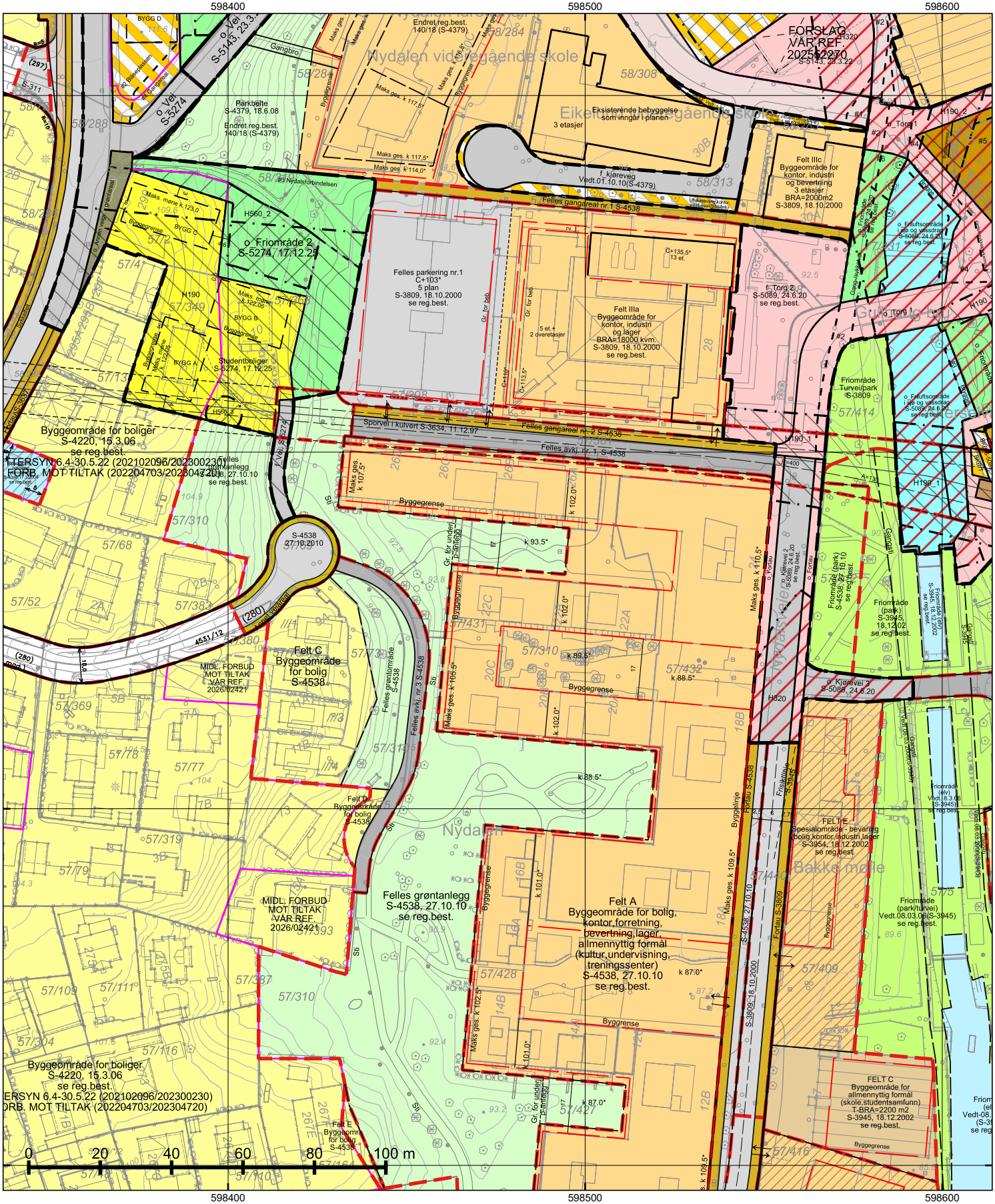
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161282/ 86537535
Deres ref.:
Adresse: Nydalsveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 57/431

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161282/ 86537535
Deres ref.:
Adresse: Nydalsveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 57/431

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

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

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

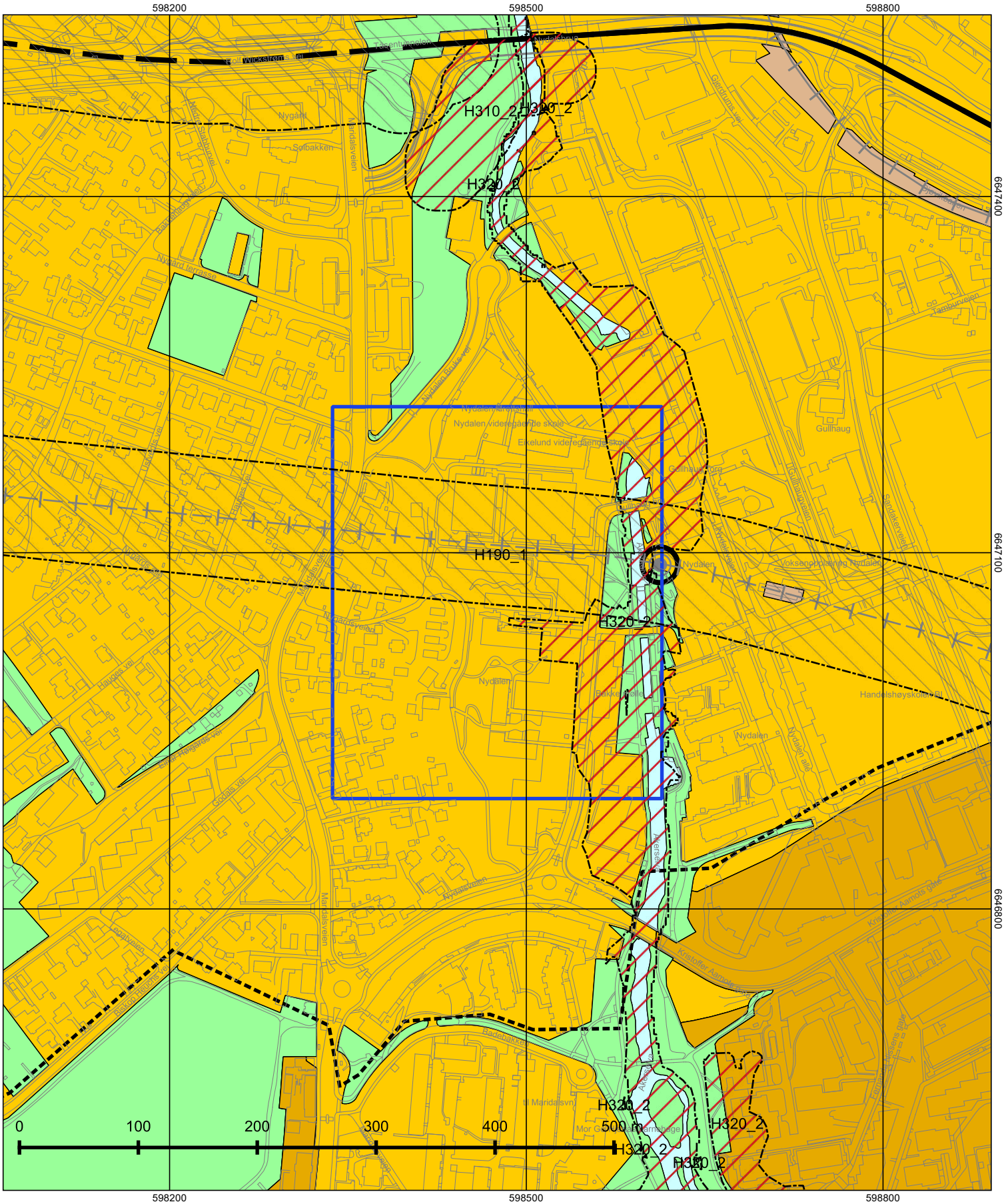
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161282/86537535
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



AKERSHUS OG OSLO
JORDSKIFTERETT

Doknr: 1394198 Tinglyst: 21.11.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0200-2013-0034	183/2019	15.11.2019

Tinglysing av rettsbok
jordskiftesak 0200-2013-0034 Nydalsveien

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Oslo kommune

Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Oslo (0301)	57	1	
Oslo (0301)	57	2	
Oslo (0301)	57	5	
Oslo (0301)	57	11	2
Oslo (0301)	57	40	
Oslo (0301)	57	50	2
Oslo (0301)	57	51	2
Oslo (0301)	57	51	3
Oslo (0301)	57	60	
Oslo (0301)	57	67	
Oslo (0301)	57	68	1
Oslo (0301)	57	68	2
Oslo (0301)	57	69	
Oslo (0301)	57	73	
Oslo (0301)	57	73	1
Oslo (0301)	57	73	2
Oslo (0301)	57	73	3
Oslo (0301)	57	73	4
Oslo (0301)	57	75	
Oslo (0301)	57	77	1
Oslo (0301)	57	77	2
Oslo (0301)	57	78	1
Oslo (0301)	57	78	2
Oslo (0301)	57	79	
Oslo (0301)	57	113	
Oslo (0301)	57	116	
Oslo (0301)	57	117	
Oslo (0301)	57	119	

Postadresse
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

Besøksadresse
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

Telefon 21 55 31 20
Telefax 21 55 31 21
jlstpost@domstol.no

www.jordskifte.no
Bedriftsnr. 874 721 972

AKERSHUS OG OSLO
JORDSKIFTERETT

Oslo (0301)	57	125	
Oslo (0301)	57	164	1
Oslo (0301)	57	164	2
Oslo (0301)	57	310	
Oslo (0301)	57	312	
Oslo (0301)	57	315	
Oslo (0301)	57	319	
Oslo (0301)	57	349	
Oslo (0301)	57	358	
Oslo (0301)	57	368	
Oslo (0301)	57	369	
Oslo (0301)	57	380	
Oslo (0301)	57	381	
Oslo (0301)	57	383	
Oslo (0301)	57	387	
Oslo (0301)	57	389	
Oslo (0301)	57	393	
Oslo (0301)	57	394	
Oslo (0301)	57	398	
* Oslo (0301)	57	403	
* Oslo (0301)	57	404	
Oslo (0301)	57	409	
Oslo (0301)	57	416	
Oslo (0301)	57	427	
Oslo (0301)	57	428	
Oslo (0301)	57	431	
Oslo (0301)	57	432	
Oslo (0301)	57	433	

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9. Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 874 721 972

Akershus og Oslo jordskifterett
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

* Matrikkelenhetene er ikke tinglyst

Med hilsen
Akershus og Oslo jordskifterett

B. Paulsen

Bente Paulsen
Førstekonsulent

STATENS KARTVERK

Akershus og Oslo jordskifterett

Bedriftsnr. 874 721 972

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0200-2013-0034 Nydalsveien

Gnr. 234 og 237 i Oslo kommune

Påbegynt: 06.05.2014
Avsluttet: 06.02.2019

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

I sak 0200-2013-0034 Nydalsveien for Akershus og Oslo jordskifterett ble det den 06.02.2019 fattet regulerende vedtak med slik

slutning:

1. Det etableres slik eiendomssituasjon som det fremgår av endelig jordskiftekart datert 06.02.2019 og grensebeskrivelse nedenfor.

2. Opprettet anleggseiendom gnr. 57/433 sammenslås med eksisterende anleggseiendom gnr. 357/1 etter grensejustering av sistnevnte. Grensene for anleggseiendommen fremgår på eget jordskiftekart datert 06.02.2019 og grensebeskrivelse nedenfor.
3. Eiendomsgrense mellom gnr. 57/40 og gnr. 57/1 for veiareal mellom Kr. Aamodts gate og Nydalsveien justeres i samsvar med partenes enighet og slik det fremgår av jordskiftekart datert 06.02.2019 og grensebeskrivelse nedenfor.

Bruksordningsregler – etablering av rettigheter

1. Eiendommer

   Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 57/73, gnr. 57/310, gnr. 57/368, gnr. 57/381, gnr. 57/409, gnr. 57/427, gnr. 57/428, gnr. 57/431, gnr. 57/432 og gnr. 57/433.

2. Adkomstvei

   Gnr. 57/409 skal ha bruksrett til kjørbar adkomstvei fra Nydalsveien over gnr. 57/310 og gnr. 57/381 frem til garasjekjeller på gnr. 57/433 i henhold til godkjent avkjørselsplan i sak 201014451 og avkjørselsplan for gnr. 57/431 og 57/432, godkjent 02.11.2015.

3. Adkomstvei/varelevering

   Gnr. 57/427, gnr. 57/428, gnr. 57/431, gnr. 57/432 og gnr. 57/433 skal ha bruksrett til kjørbar adkomstvei, og varelevering fra Nydalsveien over gnr. 57/310, gnr. 57/381 og gnr. 57/432, i henhold til godkjent avkjørselsplan i sak 201014451 og godkjent avkjørselsplan for gnr. 57/431 og gnr. 57/432.

4. Gang- og sykkeladkomst

   Gnr. 57/409, gnr. 57/427, gnr. 57/428, gnr. 57/431 og gnr. 57/432 skal ha bruksrett til gang- og sykkeladkomst over gnr. 57/310, gnr. 57/381, gnr. 57/432 og gnr. 57/433.

5. Biloppstillingsplass/garasjeplass

   Gnr. 57/409 skal ha bruksrett til 20 biloppstillingsplasser samt kjørbar adkomst frem til disse på gnr. 57/433.

Gnr. 57/427 skal ha bruksrett til 83 biloppstillingsplasser samt kjørbar adkomst frem til disse på gnr. 57/433.

Gnr. 57/428 skal ha bruksrett til 44 biloppstillingsplasser samt kjørbar adkomst frem til disse på gnr. 57/433.

Gnr. 57/431 skal ha bruksrett til 80 biloppstillingsplasser samt kjørbar adkomst frem til disse på gnr. 57/433.
Gnr. 57/432 skal ha bruksrett til 34 biloppstillingsplasser samt kjørbar adkomst frem til disse på gnr. 57/433.

6. Sykkelparkering

Gnr. 57/427 skal ha rett til 46 sykkelparkeringsplasser samt adkomst frem til disse på gnr. 57/433.

Gnr. 57/432 skal ha rett til 60 sykkelparkeringsplasser samt adkomst frem til disse på gnr. 57/433.

7. Grøntanlegg

Gnr. 57/73, gnr. 57/368, gnr. 57/427, gnr. 57/428, gnr. 57/431 og gnr. 57/432 skal ha rett til bruk av regulert felles grøntanlegg som blir liggende på gnr. 57/310, gnr. 57/427 og gnr. 57/431 i henhold til godkjent utomhusplan i sak 201014451 og utomhusplan for gnr. 57/431 og gnr. 57/432, godkjent 25.02.2016.

Gnr. 57/73, gnr. 57/368, gnr. 57/427, gnr. 57/428, gnr. 57/431 og gnr. 57/432 har rett til gangadkomst over gnr. 57/431 og gnr. 57/432, som forbinder grøntområdene på gnr. 57/310.

8. Tak/fasader/forhager /skraperist/brannluftingsluke

Gnr. 57/428 skal ha rett til forhager på og fasader stikkende ut over gnr. 57/427.

Gnr. 57/428 skal ha rett til forhage på – og tak over innganger over gnr. 57/310.

Gnr. 57/431 og gnr. 57/432 skal ha rett til tak over innganger over gnr. 57/310.

Gnr. 57/431 skal ha rett til skraperister foran inngangen på gnr. 57/310.

Gnr. 57/433 skal ha rett til brannluftingsluke i flukt med terreng på gnr. 57/310, plassert mellom bygg C og D.

9. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 57/427, gnr. 57/428, gnr. 57/431, gnr. 57/432 og gnr. 57/433, skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 57/310 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/ parkeringsanlegg.

Gnr. 57/427, gnr. 57/428, gnr. 57/431, gnr. 57/432 og gnr. 57/433 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg.

10. Vann- og avløpsanlegg

Stikkledning gjennom annen eiendom
Gnr. 57/310, gnr. 57/427 og gnr. 57/428, gnr. 57/431 og gnr. 57/432 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 57/433, (grunneier), frem til hovedledninger i Nydalsveien.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.
Felles stikkledning
Gnr. 57/427, gnr. 57/428, gnr. 57/431, gnr. 57/432 og gnr. 57/433, (ledningseiere), anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledning i Nydalsveien over gnr. 57/310 og frem til eiendommene.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

11. Kabler for strømforsyning og varmerør for vann – føringsveier gjennom annen eiers grunn

Gnr. 57/428 gis rett til å ha liggende strømforsyningskabler fra høyspentrom og hovedtavle som ligger på eiendommene gnr. 57/427 og gnr. 57/433.

Gnr. 57/428 gis rett til å ha liggende varmerør fra teknisk rom for varmeveksler/ kjøleveksler, beredere m.m. som ligger på eiendommene gnr. 57/427 og gnr. 57/433.

Eier av gnr. 57/428 gis adgang til gnr. 57/427 og gnr. 57/433 for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på kabler/rør omtalt ovenfor. Eventuelle inngrep/skader på gnr. 57/427 og gnr. 57/433 i denne forbindelse, skal utbedres og bekostes av eier av gnr. 57/428. Eier av gnr. 57/427 og gnr. 57/433 forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre kablene og rørene utilgjengelige.

12. Endring av bruksordningsreglene/rettighetene

Disse bruksordningsregler kan endres som følge av endringer av offentlige godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlige godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene/rettighetene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

Videre ble det samme dato (06.02.2019) fattet rettsfastsettende vedtak med slik

slutning:

1. Følgende eiendommer har veirett på felles avkjørsel nr. 1:

   Gnr. 57/310, gnr. 57/398, gnr. 57/427, gnr. 57/428, gnr. 57/431, gnr. 57/432 og gnr. 57/433.

2. Følgende eiendommer har veirett på felles avkjørsel nr. 2:

   Gnr. 57/349, gnr. 57/368, gnr. 57/398 og gnr. 57/310.

3. Følgende eiendommer har veirett på felles avkjørsel nr. 3:

   Gnr. 57/75, gnr. 57/393 og gnr. 57/310.

4. Følgende eiendommer har veirett på felles avkjørsel nr. 4:

   Gnr. gnr. 57/11 seksjon 2, gnr. 57/117, gnr. 57/119, gnr. 57/310, gnr. 57/389, gnr. 57/403, gnr. 57/404 og gnr. 57/427.

5. Følgende eiendommer har veirett på Nygårdsveien frem til og med snuplass på gnr. 57/69:

   Gnr. 57/50 seksjon 2, gnr. 57/51 seksjon 2, gnr. 57/51 seksjon 3, gnr. 57/60, gnr. 57/68 seksjon 1, gnr. 57/68 seksjon 2, gnr. 57/73 seksjon 1, gnr. 57/73 seksjon 2, gnr. 57/73 seksjon 3, gnr. 57/73 seksjon 4, gnr. 57/75, gnr. 57/77 seksjon 1, gnr. 57/77 seksjon 2, gnr. 57/78 seksjon 1, gnr. 57/78 seksjon 2, gnr. 57/79, gnr. 57/310, gnr. 57/319, gnr. 57/349, gnr. 57/358, gnr. 57/368, gnr. 57/369, gnr. 57/380, gnr. 57/383, gnr. 57/393, gnr. 57/394.

   Gnr. 57/398 skal ha tilgang til Nygårdsveien hvis gnr. 57/381 er midlertidig stengt.

6. Nydalen Gårdeierforening, org. nr. 986 939 989 eller rettsetterfølgere, skal ha rett til å benytte felles avkjørsel nr. 1 (gnr. 57/381), felles avkjørsel nr. 2 (gnr. 57/312), felles avkjørsel nr. 3 (gnr. 57/515), del 1 av felles avkjørsel nr. 4 (gnr. 57/113) samt Nygårdsveien (gnr. 57/1, gnr. 57/68, gnr. 57/383, gnr. 57/60, gnr. 57/79, gnr. 57/394, gnr. 57/369, gnr. 57/77, gnr. 57/380 og gnr. 57/69) til nødvendig motorisert ferdsel/ maskinbruk i forbindelse med drift og vedlikehold av de ovennevnte avkjørsler samt fellesareal gnr. 57/310.

Videre ble det samme dato (06.02.2019) gjort regulerende vedtak – bruksordning for vei 1, 2, 3 og 4 og vedtekter for Nygårdsveien veilag med slik

slutning:

1. Det etableres slike bruksordningsregler for felles avkjørsel nr. 1 som inntatt nedenfor.
2. Det etableres slike bruksordningsregler for felles avkjørsel nr. 2 som inntatt nedenfor.
3. Det etableres slike bruksordningsregler for felles avkjørsel nr. 3 som inntatt nedenfor.
4. Det etableres slike bruksordningsregler for felles avkjørsel nr. 4 som inntatt nedenfor.
5. Det etableres slike vedtekter for Nygårdsveien veilag som inntatt nedenfor.

Bruksordningsregler - felles avkjørsel nr. 1

1. **Definisjoner**
   Disse bruksordningsreglene gjelder for gnr. 57/310, gnr. 57/398, gnr. 57/431, gnr. 57/432 og gnr. 57/433.
   Reglene gjelder privat vei.
   Veien er markert på jordskiftekartet for sak nr. 0200-2013-0034 Nydalsveien ved Akershus og Oslo jordskifterett.

2. **Veien**
   Den private veien er anlagt fra Nydalsveien og består i sin helhet av matrikkelenheten gnr. 57/381. Veien har en total lengde på ca. 120 meter.

   De bruksberettigede har rett til å bruke veien til slik bruk som er vanlig i forbindelse med adkomst til eiendommene. Det er ikke tillatt å parkere eller iverksette tiltak i veien slik at det hindrer bruk av veien.

3. **Vedlikehold av veien og andelsfordeling**
   De definerte brukere av veien, jf. pkt. 1, har ansvar for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Ansvaret gjelder både sommer- og intervedlikehold.

   Vedlikeholdskostnader på veien skal fordeles med følgende andel mellom eiendommene:

Gnr. /Bnr.	Eier	Bruk	Andeler
57/310 57/398 57/432 57/433	Avantor Nydalsveien 16-26 AS Avantor Nydalsveien 28 AS Avantor Nydalsveien 16-26 AS Avantor Nydalsveien 16-26 AS	 N	 100
57/431	Spikerverket Boligsameie 2	H	0
	Sum andeler:		100

H: helårsbolig, N: næring Andelene følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

4. **Drift og vedlikehold**
   Drift og vedlikehold utføres av Nydalen Gårdeierforening.

5. **Veimøte**
   Når minst en av rettighetshaverne krever det, skal det innkalles til veimøte. På møtet besluttes nødvendige tiltak på veien (asfaltering, skraping, grøfterensk, m.v.).

   Ved avstemming har hver av rettighetshaverne stemme i forhold til sin vedlikeholdsandel.

6. **Den enkelte rettighetshavers vern**
   Drift og vedlikehold av veien skal være til fellesskapets beste, og må ikke føre med seg usaklig forskjell på rettigheter til noen av rettighetshaverne, eller gi urimelige fordeler for noen som er til skade for andre.

7. **Ekstraordinær skade**
   Den som forårsaker skade på veistrekningen som omfattes av bruksordningen, plikter å sette veien i stand igjen for egen regning. Dette følger også av alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

8. **Endringer**
   Fordeling av vedlikeholdskostnadene slik de er bestemt i pkt. 3, kan kun endres når forutsetningene for fordelingen blir vesentlig forandret. Dersom det ikke blir enighet om fordelingen, kan partene bli enige om å bringe spørsmålet inn for frivillig voldgift, de ordinære domstoler eller for jordskifteretten i medhold av jordskiftelovens § 4.

Bruksordningsregler - felles avkjørsel nr. 2

1. **Definisjoner**
   Disse bruksordningsreglene gjelder for gnr. 57/310, gnr. 57/349, gnr. 57/368 og gnr. 57/398 i Oslo kommune. Reglene gjelder privat vei.

   Veien er markert på jordskiftekartet for sak nr. 0200-2013-0034 Nydalsveien ved Akershus og Oslo jordskifterett.

2. **Veien**
   Den private veien er anlagt fra snuplass på gnr. 57/69 og til eiendomsgrensen for gnr. 368. Veien består av matrikkelenheten; gnr. 57/312 og har en total lengde på ca. 35 meter.

   De bruksberettigede har rett til å bruke veien til slik bruk som er vanlig i forbindelse med adkomst til eiendommene. Det er ikke tillatt å parkere eller iverksette tiltak i veien slik at det hindrer bruk av veien.

3. **Vedlikehold av veien og andelsfordeling.**
De definerte brukere av veien, jf. pkt. 1, har ansvar for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Ansvaret gjelder både sommer- og vintervedlikehold.

Vedlikeholdskostnader på veien skal fordeles med følgende andel mellom eiendommene:

Gnr. /Bnr.	Eier	Bruk	Andeler
57/ 310, 398	Avantor Nydalsveien 16-26 AS	N	30
57/349	Maridalsveien Boligutvikling AS	H	0
57/368	Maridalsveien Boligutvikling AS	H	70
	Sum andeler:		100

H: helårsbolig, U: ubebygd, N: næring
Andelene følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

4. **Veirett til nye eiendommer og endret bruk**
Dersom bruken av veien i fremtiden skulle endres vesentlig som følge av oppføring av bolighus, seksjonering av bolig eller deling av eiendom, skal andelene av vedlikeholdet endres i henhold til endret bruk.

5. **Drift og vedlikehold**
Drift og vedlikehold utføres av Nydalen Gårdeierforening.

6. **Veimøte**
Når minst en av rettighetshaverne krever det, skal det innkalles til veimøte. På møtet besluttes nødvendige tiltak på veien (grusing, skraping, grøfterensk, kantrydding, m.v.). Ved avstemming har hver av rettighetshaverne stemme i forhold til sin vedlikeholdsandel. Ved endret bruk (jf. punkt nr. 4) skal veimøte ta stilling til ny andelsfordeling.

7. **Den enkelte rettighetshavers vern**
Drift og vedlikehold av veien skal være til fellesskapets beste, og må ikke føre med seg usaklig forskjell på rettigheter til noen av rettighetshaverne, eller gi urimelige fordeler for noen som er til skade for andre.

8. **Ekstraordinær skade**
Den som forårsaker skade på veistrekningen som omfattes av bruksordningen, plikter å sette veien i stand igjen for egen regning. Dette følger også av alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

9. **Endringer**
Fordeling av vedlikeholdskostnadene slik de er bestemt i pkt. 3, kan kun endres når forutsetningene for fordelingen blir vesentlig forandret. Andelene skal stå i forhold til den enkeltes bruk av veien. Se for øvrig punkt nr. 4. Dersom det ikke blir enighet om fordelingen, kan partene bli enige om å bringe spørsmålet inn for frivillig voldgift, de ordinære domstoler eller for jordskifteretten i medhold av jordskiftelovens § 4.

Bruksordningsregler - felles avkjørsel nr. 3

1. **Definisjoner**
   Disse bruksordningsreglene gjelder for gnr. 57/75, gnr. 57/310, gnr. 57/393 i Oslo kommune.

   Reglene gjelder privat vei. Veien er markert på jordskiftekartet for sak nr. 0200-2013-0034 Nydalsveien ved Akershus og Oslo jordskifterett.

2. **Veien**
   Den private veien er anlagt fra snuplass på gnr. 57/69 og til eiendomsgrensen for gnr. 57/393. Veien består av matrikkelenheten; gnr. 57/315 og har en total lengde på ca. 105 meter.
   De bruksberettigede har rett til å bruke veien til slik bruk som er vanlig i forbindelse med adkomst til eiendommene. Det er ikke tillatt å parkere eller iverksette tiltak i veien slik at det hindrer bruk av veien.

3. **Vedlikehold av veien og andelsfordeling**.
   De definerte brukere av veien, jf. pkt. 1, har ansvar for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Ansvaret gjelder både sommer- og vintervedlikehold.

   Vedlikeholdskostnader på veien skal fordeles med følgende andel mellom eiendommene:

Gnr. /Bnr.	Eier	Bruk	Andeler
57/75	Nygårdsveien 13 AS	H	50
57/310	Avantor Nydalsveien 16-26 AS	N	30
57/393	Knut Erik Gabrielsen	H	20
	Sum andeler:		100

   H: helårsbolig, U: ubebygd, N: næring

   Andelene følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

4. **Veirett til nye eiendommer og endret bruk**
   Dersom bruken av veien i fremtiden skulle endres vesentlig som følge av oppføring av bolighus, seksjonering av bolig eller deling av eiendom, skal andelene av vedlikeholdet endres i henhold til endret bruk.

5. **Drift og vedlikehold**
   Drift og vedlikehold utføres av Nydalen Gårdeierforening.

6. **Veimøte**
Når minst en av rettighetshaverne krever det, skal det innkalles til veimøte. På møtet besluttes nødvendige tiltak på veien (grusing, skraping, grøfterensk, kantrydding, m.v.).

Ved avstemming har hver av rettighetshaverne stemme i forhold til sin vedlikeholdsandel. Ved endret bruk (jf. punkt nr. 4) skal veimøte ta stilling til ny andelsfordeling.

7. **Den enkelte rettighetshavers vern**
Drift og vedlikehold av veien skal være til fellesskapets beste, og må ikke føre med seg usaklig forskjell på rettigheter til noen av rettighetshaverne, eller gi urimelige fordeler for noen som er til skade for andre.

8. **Ekstraordinær skade**
Den som forårsaker skade på veistrekningen som omfattes av bruksordningen, plikter å sette veien i stand igjen for egen regning. Dette følger også av alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

9. **Endringer**
Fordeling av vedlikeholdskostnadene slik de er bestemt i pkt. 3, kan kun endres når forutsetningene for fordelingen blir vesentlig forandret. Andelene skal stå i forhold til den enkeltes bruk av veien. Se for øvrig punkt nr. 4. Dersom det ikke blir enighet om fordelingen, kan partene bli enige om å bringe spørsmålet inn for frivillig voldgift, de ordinære domstoler eller for jordskifteretten i medhold av jordskiftelovens § 4.

Bruksordningsregler - felles avkjørsel nr. 4

1. **Definisjoner**
Disse bruksordningsreglene gjelder for gnr. 57/11 seksjon 2, gnr. 57/117, gnr. 57/119, gnr. 57/310, gnr. 57/389, gnr. 57/403, gnr. 57/404 og gnr. 57/427 i Oslo kommune.

Reglene gjelder privat vei fra offentlig vei og frem til eiendomsgrensen for gnr. 57/389.

Veien er markert på jordskiftekartet for sak nr. 0200-2013-0034 Nydalsveien ved Akershus og Oslo jordskifterett.

2. **Veien**
Den private veien er anlagt fra offentlig vei i Nydalsveien og frem til eiendomsgrense for gnr. 57/389. Veien består av flere matrikkelenheter; gnr. 57/113, gnr. 57/404 samt deler av gnr. 57/403. Veien har en total lengde på ca. 125 meter.

Veien deles i to roder:
Rode 1 omfatter den del av veien som ligger på gnr. 57/113.
Rode 2 omfatter den del av veien som ligger på gnr. 57/403 og gnr. 57/404.

De bruksberettigede har rett til å bruke veien til slik bruk som er vanlig i forbindelse med adkomst til eiendommene. Det er ikke tillatt å parkere eller iverksette tiltak i veien slik at det hindrer bruk av veien.

3. **Vedlikehold av veien og andelsfordeling**
De definerte brukere av veien, jf. pkt. 1, har ansvar for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Ansvaret gjelder både sommer- og vintervedlikehold.

Vedlikeholdskostnadene på rode 1 av veien skal fordeles med følgende andel mellom eiendommene:

Gnr. /Bnr.	Eier	Bruk	Andeler
57/11 seksjon 2	Tonja Kaada/Arthur Skartveit	H	14
57/113, 310, 427	Nydalsveien 16-26 AS	H/N	30
57/117	Torill Stenberg	H	28
57/119	Katrine Rognøy Olsen/Max Knutsen	H	14
57/389	Vemund Holmen	H	14
57/403, 404	Oslo kommune	U	0
	Sum andeler:		100

H: helårsbolig, U: ubebygd, N: næring
Andelene følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Vedlikeholdskostnader på rode 2 av veien skal fordeles med følgende andel mellom eiendommene:

Gnr. /Bnr.	Eier	Bruk	Andeler
57/11 seksjon 2	Tonja Kaada/Arthur Skartveit	H	22
57/113, 310, 427	Nydalsveien 16-26 AS	H/N	0
57/117	Torill Stenberg	H	34
57/119	Katrine Rognøy Olsen/Max Knutsen	H	22
57/389	Vemund Holmen	H	22
57/403, 404	Oslo kommune	U	0
	Sum andeler:		100

H: helårsbolig, U: ubebygd, N: næring
Andelene følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

4. **Veirett til nye eiendommer og endret bruk**
Dersom bruken av veien i fremtiden skulle endres vesentlig som følge av oppføring av bolighus, seksjonering av bolig eller deling av eiendom, skal andelene av vedlikeholdet endres i henhold til endret bruk.

5. **Drift og vedlikehold**
Drift og vedlikeholdet av veien er delt i to roder, jf. § 2.

På rode 1 som omfatter den del av veien som ligger på gnr. 57/113, utføres drift og vedlikehold av veien av Nydalen Gårdeierforening.

På rode 2 som omfatter den del av veien som ligger på gnr. 57/403 og gnr. 57/404, utføres drift og vedlikehold av eiendommene gnr. 57/11 seksjon 2, gnr. 57/117, gnr. 57/119 og gnr. 57/389 i felleskap.

6. **Veimøte**
Når minst en av rettighetshaverne krever det, skal det innkalles til veimøte. På møtet besluttes nødvendige tiltak på veien (grusing, skraping, grøfterensk, kantrydding, m.v.). Ved avstemming har hver av rettighetshaverne stemme i forhold til sin vedlikeholdsandel. Ved endret bruk (jf. punkt nr. 4) skal veimøte ta stilling til ny andelsfordeling.

7. **Den enkelte rettighetshavers vern**
Drift og vedlikehold av veien skal være til fellesskapets beste, og må ikke føre med seg usaklig forskjell på rettigheter til noen av rettighetshaverne, eller gi urimelige fordeler for noen som er til skade for andre.

8. **Ekstraordinær skade**
Den som forårsaker skade på veistrekningen som omfattes av bruksordningen, plikter å sette veien i stand igjen for egen regning. Dette følger også av alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

9. **Endringer**
Fordeling av vedlikeholdskostnadene slik de er bestemt i pkt. 3, kan kun endres når forutsetningene for fordelingen blir vesentlig forandret. Andelene skal stå i forhold til den enkeltes bruk av veien. Se for øvrig punkt nr. 4. Dersom det ikke blir enighet om fordelingen, kan partene bli enige om å bringe spørsmålet inn for frivillig voldgift, de ordinære domstoler eller for jordskifteretten i medhold av jordskiftelovens § 4.

VEDTEKTER FOR NYGÅRDSVEIEN VEILAG

§ 1. VEIEN
Nygårdsveien omfatter strekningen fra Maridalsveien og frem til og med snuplass på gnr. 57/69 i Oslo kommune. Veien har en total lengde på ca. 120 meter.

Felles avkjørsel nr. 2 og felles avkjørsel nr. 3 er ikke en del av Nygårdsveien/veilaget.

Følgende eiendommer inngår i veilaget:

Gnr. 57/50 seksjon 2, gnr. 57/51 seksjon 2 og 3, gnr. 57/60, gnr. 57/68 seksjon 1 og 2, gnr. 57/73 seksjon 1, 2, 3 og 4, gnr. 57/75, gnr. 57/77 seksjon 1 og 2, gnr. 57/78 seksjon 1 og 2, gnr. 57/79, gnr. 57/310, gnr. 57/319, gnr. 57/349, gnr. 57/358, gnr. 57/368, gnr. 57/369, gnr. 57/380, gnr. 57/383, gnr. 57/393 og gnr. 57/394.

Veien er i det videre omtalt som veilaget. Veien er markert på jordskiftekartet for sak nr. 0200-2013-0034 Nydalsveien ved Akershus og Oslo jordskifterett.

§ 2. FORMÅL OG ANSVAR
Veilagets formål er å vedlikeholde og sørge for tilstrekkelig veistandard på veien, om nødvendig ved opprusting. Vedlikeholdet gjelder både sommer- og vintervedlikehold. Veien skal på tidsmessig måte tjene eiendommenes behov innenfor veiens dekningsområde.

Veiområdet omfatter arealet som selve veien og det som naturlig hører til veien ligger på herunder kjørebane, skuldre, grøfter, stikkrenner, skjæringer og fyllinger.
Laget er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 3 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

Brukerne må rette seg etter veistyrets vedtak om bruken av veien.

3. MEDEIERE (BRUKSRETTSHAVERE)

Følgende eiendommer er medeiere i veien med slike andeler:

Gnr./Bnr.	Eier	Bruk	Andel
57/310	Nydalsveien 16-26 AS	N	5
57/50 seksjon 2	Kjetil Hatlebakk Hove Ingrid Hatlebakk Hove	H	3
57/51 seksjon 2	Knut Erik Mikalsen Bente Irene Hopland	H	3
57/51 seksjon 3	Are Ketil Haram Sølvi Brun	H	3
57/60	Kjell Øyvind Petersen Aase Marie Olafsen	H	2
57/68 seksjon 1	Trygve Alister Diesen	H	3

	Hege Grov		
57/68 seksjon 2	Trygve Alister Diesen Hege Grov	H	3
57/73 seksjon 1	Hilde Løken Larsen	H	5
57/73 seksjon 2	Per Angell Bertsen Anja Tho Gunnersen	H	5
57/73 seksjon 3	Haakon Klem Bodil Roaldset Haukø	H	5
57/73 seksjon 4	Lars Hauge Hannisdal Mariette Hauge Hannisdal	H	5
57/75	Nygårdsveien 13 AS	H	18
57/77 seksjon 1	Kari Skattum Svegaarden Geir Svegaarden	H	4
57/77 seksjon 2	Stine Skattum Svegaarden	H	4
57/78 seksjon 1	Nina Jahren Ståle Jahren	H	3
57/78 seksjon 2	Unni Gerd Enger	H	3
57/79	Carina Nikolaisen Martin Stuart Gaze	H	3
57/319	Kevin Anders Gaze Doris Anita Helland Tanita Wassås Kveinå	H	3
57/349	Maridalsveien Boligutvikling AS	H	0
57/358	Arne Jul Jensen	H	0
57/368	Maridalsveien Boligutvikling AS	H	5
57/369	Dagfinn Blyverket Gry Blyverket	H	4
57/380	Geir Svegaarden	U	0
57/383	Christina Blum Jansen Jan Petter Jansen	H	4
57/393	Knut Erik Gabrielsen	H	5
57/394	Anders Helgedagsrud Shaheen Sæter	H	2
	Sum andeler:		100

H: helårsbolig, U: ubebygd, N: næring

Andelene følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

§ 4. NYE BRUKERE AV VEIEN – ENDRET BRUK

Andre eiendommer i området kan etter søknad tas opp som medeiere og få rett til å bruke veien i samsvar med bestemmelsene nedenfor.

Dersom en eiendom blir delt, eller seksjonert, har de nye enhetene rett og plikt til å bli med i veiordningen mot å yte vederlag til vedlikeholdet. Andelsfordelingen endres slik at nye parseller tillegges en andel tilsvarende den aktuelle og påregnelige bruken.

Nye enheter/brukere plikter å betale en engangs tilknytningsavgift som vederlag for tidligere investeringer. Avgiften skal fastsettes i samsvar med gjeldende rett for innpåkjøp, jf. veiloven § 53 tredje ledd andre punktum. Ved fastsettelse av tilknytningsavgiftens størrelse skal det tas hensyn til avskrivninger av tidligere investeringer. Tilknytningsavgiften skal fastsettes etter hvor mye de øvrige eiendommer har betalt av tidligere investeringer, hvor lenge det er siden investeringen ble utført, og etter hvordan tilstanden på veien er på tidspunktet for innpåkjøpet.

Dersom det blir endret bruk av en eiendom, som i vesentlig grad endrer bruken av veien, skal andelen endres tilsvarende, jf. § 16.

Ny andelsfordeling blir avgjort av årsmøtet.

§ 5. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med kassereren.

§ 6. ÅRSMØTE

1. Konstituering

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. april hvert år. Bare medeierne har rett til å delta på årsmøtet. Medeiere kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Lederen innkaller til årsmøte. Innkallinga skal skje skriftlig med minst to ukers varsel. Sakslista skal følge innkallinga. Årsmøtet kan ikke fatte bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallinga. Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet, må være mottatt av styret innen 1. mars.

2. Flertallsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanlig flertall, det vil si at det forslaget som får flest stemmer vedtas (simpelt relativt flertall). De frammøtte stemmer etter sin andel slik som definert nedenfor.
Ved valg og avstemning har hver medeier stemme i forhold til sin andel, jf. § 3. Dersom alle er enige om det, kan avstemninger skje ved at hver har én stemme. Ved skriftlig avstemning blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer. Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har møtelederen dobbeltstemme.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallinga har skjedd på lovlig måte.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtak må heller ikke medføre usaklig forskjell på rettene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet.

Medeier som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn.

3. Årsmøtet skal:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge to personer som sammen med møtelederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styrets årsmelding og revidert regnskap, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velge leder.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg.
- Velge revisor.
- Velge valgkomité.
- Vedta årsavgift og eventuelt andre avgifter som for eksempel tilknytningsavgifter.
- Vedta retningslinjer for vinterbrøyting og vilkår for tildeling av denne.
- Andre saker som er nevnt i innkallinga.
- Fastsette andel for nye eiendommer eller for eiendommer med endret bruk.

4. Videre kan årsmøtet bl.a.:

- Delegere annen myndighet til styret.
- Vedta godtgjørelse for tillitsvalgte.
- Vedta opptak av nye medeiere og de økonomiske og formelle vilkår for dette.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 16.
- Vedta opprustning/utbedring av veien.
- Vedta innkjøp av utstyr.
- Vedta innbetaling av forskudd.
- Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar.
- Vedta andre saker som angår veien.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever det.

Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslista skal følge innkallinga. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallinga.

Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 8. STYRET

1. Sammensetting

Lagets blir ledet av et styre på fem medlemmer, med en vararepresentant.

Styret er vedtaksføre når minst tre medlemmer deltar, eventuelt med vararepresentant dersom ett fast medlem har forfall. Når kun tre styremedlemmer deltar, må vedtak være enstemmige. Ved stemmelikhet har møtelederen (leder/nestleder) dobbeltstemme. Ved økonomiske avgjørelser skal kassereren delta.

Tre av styrets medlemmer hentes fra oppsittere lang Nygårdsveien fra Maridalsveien frem til snuplass på gnr. 57/69. En av brukerne av felles avkjørsel nr. 2 skal alltid sitte i styret. Tilsvarende gjelder for felles avkjørsel nr. 3.

Styremøte skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styre-medlemmene krever det. Styret velger selv kasserer og sekretær blant sine medlemmer. Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at ett medlem (etter loddtrekning) står på valg etter 1. året.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles hurtig kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding, revidert regnskap og forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende år.
- Lede drifta av vegen, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid mv. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på veien og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp.

- Kreve innbetaling av vedlikeholdskostnader og vedtatte forskudd.
- Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold, rydding av veikanter, høvling og grusing, kontroll av stikkrenner/veigrøfter o.l.
- Lyse ut vinterbrøyting og godta tilbud.
- Hindre ufornuftig bruk av veien ved å regulere eller stoppe kjøring i kortere eller lengre tid.
- Nekte bruk av vegen ved manglende betaling.
- Nekte bruk av veien for medeiere som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Avtale særskilt bruk mot særskilt avgift.
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger o.l. om bruk av veien.
- Vedta å melde laget inn i aktuelle registre.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

3. Protokoll
Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medeiere.

§ 9. INNMELDING I OFFENTLIGE REGISTRE
Lederen i laget har ansvaret for, og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige registre.

§ 10. GRUNN TIL VEIEN

1. Veigrunn
Ved mindre utbedringer skal medeierne vederlagsfritt stille grunn til disposisjon til vei, grøfter, så langt dette ikke medfører vesentlig verdiforringelse, er til sjenanse eller hindrer bruken av eiendommen. Dersom noen må avstå mye grunn, kan vedkommende kreve godtgjørelse for dette. Krav om slik godtgjørelse må settes fram for styret innen 2 - to - måneder etter at arbeidet er ferdig.

2. Godtgjørelse
Krav om godtgjørelse etter § 10.1 settes fram for styret innen 2 - to - måneder etter at arbeidet er ferdig.

3. Varsel
Styret har plikt til å varsle aktuelle grunneiere i rimelig tid før veiarbeid blir satt i gang.

§ 11. BRUK AV VEIEN
Skade på veibane og stikkrenner som skyldes transport, o.a. skal utbedres straks. Dersom utbedring ikke skjer, vil § 12 bli gjort gjeldende.

§ 12. ANSVAR FOR SKADER
Alle som bruker veien og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selv ansvarlig for skader de påfører veien. Dersom skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medeierens (skadevolderens) regning.

§ 13. OVER - OG UNDERSKUDD
Underskudd må dekkes av medeierne og utlignes i samsvar med andelene laget, jf. § 3. Eventuelt overskudd skal gå til drift av laget.

§ 14. VEDLIKEHOLD
Vedlikeholdet kan kun gjennomføres innenfor veiområdet slik dette er definert i § 2.

Vedlikeholdsarbeid på veien kan ikke gjennomføres av noen som ikke er godkjent av styret.

Årlige vedlikeholdskostnader, skal utlignes mellom medeierne i forhold til andelen i veien og kreves inn forskuddsvis. Nærmere retningslinjer for brøyting og annet vintervedlikehold vedtas på årsmøtet.

Vedtak om utligning av kostnader må ikke påføre noen medeiere større kostnader og ulemper enn nytte. Laget har ikke lov til å ta opp lån.

§ 15. UTMELDING
Det er ikke lov til å melde seg ut av laget med mindre det anlegges nye veier som sikrer rettighetshavere adkomst og Nygårdsveien ikke lenger skal fungere som adkomst for vedkommende eiendom.

§ 16. ENDRINGER
For å endre disse vedtektene kreves 2/3 flertall av de fremmøtte. Dette regnet etter andel i den delen av veien som er til behandling, jf. § 3. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de fremmøtte regnet etter andel.

Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at denne saken er rettskraftig med mindre det blir vedtatt enstemmig. Unntak er §§ 2, 15 og 16 som ikke kan endres. Endring av § 3 kan bare gjøres ved vesentlig omlegging eller forlengelse av veien, bygging eller opptak av nye sideveier, etablering av veiretter ved deling av eiendommer og andre forhold som i vesentlig grad endrer forutsetningene for andelsfordelingen. Endringen skal i tilfelle være i forhold til nytteverdien til den enkelte eiendom. Dersom det ikke blir enighet om fordelingen, kan spørsmålet bringes inn for jordskifteretten etter jordskiftelovens § 3-37.

Grenser

Grenseforklaring:
De beskrevne grenser går i rette linjer mellom de punkter det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader.

Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensepunktenes koordinater har en nøyaktighet som tilfredsstiller Statens Kartverks standard for "Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser" av 03.10.2011, områdetype 1, maksimal tillatt punktdeformasjon på 0,10 m.

Saken har to kartblad og er i målestokk 1:750 og 1:500. Grensemerkenummer er påført kartene.

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 77
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 73 snr. 4

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i jord			6647008,52	598406,30
		8,76	13,85		
179	Umerket grensepunkt			6647022,24	598408,20

Grense 1a
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 77
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 73 snr. 3

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
179	Umerket grensepunkt			6647022,24	598408,20
		8,82	7,03		
2	Off. godkj. grensemerke i jord			6647029,20	598409,17

Grense 4
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 310
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 73

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
12	Umerket grensepunkt			6647065,20	598428,32
		149,38	10,99		
13	Umerket grensepunkt			6647057,51	598436,16
		187,04	27,32		
4	Umerket grensepunkt			6647030,75	598441,68
		225,30	15,31		
181	Umerket grensepunkt			6647016,64	598435,76

Grense 4a
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 310
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 73 snr. 4

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
181	Umerket grensepunkt			6647016,64	598435,76
		225,20	11,04		
5	Umerket grensepunkt			6647006,46	598431,50

Grense 5
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 75
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 73 snr. 4

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
5	Umerket grensepunkt			6647006,46	598431,50
		305,20	25,29		
1	Off. godkj. grensemerke i jord			6647008,52	598406,30

Grense 6
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 380
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 73 snr. 3

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
2	Off. godkj. grensemerke i jord			6647029,20	598409,17
		399,19	4,00		
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6647033,20	598409,12

Grense 6a
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 380
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 73 snr .2

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6647033,20	598409,12
		7,21	11,78		
180	Umerket grensepunkt			6647044,90	598410,45

Grense 6b
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 380
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 73 snr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
180	Umerket grensepunkt			6647044,90	598410,45
		7,22	7,51		
6	Umerket grensepunkt			6647052,36	598411,30

		5,85	0,56		
8	Annet grensemerke i jord			6647052,92	598411,35

Grense 8
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 349
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
14	Umerket grensepunkt			6647109,46	598392,07
		114,39	21,67		
15	Umerket grensepunkt			6647104,61	598413,19

Grense 9
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 349
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 312

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
15	Umerket grensepunkt			6647104,61	598413,19
		10,80	2,22		
16	Umerket grensepunkt			6647106,80	598413,56
		10,80	2,70		
17	Umerket grensepunkt			6647109,46	598414,02
		Bue med radius 23,00 meter			
		(3,65	5,15)		
18	Umerket grensepunkt			6647114,60	598414,31

Grense 10
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 368
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 312

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
18	Umerket grensepunkt			6647114,60	598414,31
		96,56	4,00		
19	Umerket grensepunkt			6647114,82	598418,31

Grense 11
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 368
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 398

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
19	Umerket grensepunkt			6647114,82	598418,31
		393,76	8,96		
20	Umerket grensepunkt			6647123,74	598417,43

		14,33	20,42		
21	Umerket grensepunkt			6647143,65	598421,99

Grense 12
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 368
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 67

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
21	Umerket grensepunkt			6647143,65	598421,99
		314,08	25,43		
22	Off. godkj. grensemerke i jord			6647149,23	598397,18

Grense 13
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 368
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 349

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
22	Off. godkj. grensemerke i jord			6647149,23	598397,18
		197,38	27,20		
23	Off. godkj. grensemerke i jord			6647122,05	598398,30
		139,17	9,69		
24	Umerket grensepunkt			6647116,46	598406,21
		114,34	8,31		
18	Umerket grensepunkt			6647114,60	598414,31

Grense 14
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 310
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 432

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
55	Umerket grensepunkt			6646964,07	598540,81
		305,81	52,00		
50	Umerket grensepunkt			6646968,81	598489,03
		5,80	24,00		
51	Umerket grensepunkt			6646992,71	598491,21
		105,80	28,00		
52	Umerket grensepunkt			6646990,16	598519,10
		5,81	27,30		
53	Umerket grensepunkt			6647017,34	598521,58
		305,81	3,65		
54	Umerket grensepunkt			6647017,67	598517,95

Grense 15
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 431
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 432

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
54	Umerket grensepunkt			6647017,67	598517,95
		5,80	12,70		
34	Umerket grensepunkt			6647030,32	598519,11
		305,81	0,30		
56	Umerket grensepunkt			6647030,35	598518,81

Grense 16
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 310
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 432

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
56	Umerket grensepunkt			6647030,35	598518,81
		5,80	13,09		
57	Umerket grensepunkt			6647043,39	598520,00
		105,81	0,50		
58	Umerket grensepunkt			6647043,34	598520,49
		5,80	3,91		
59	Umerket grensepunkt			6647047,23	598520,85
		305,82	1,55		
31	Umerket grensepunkt			6647047,37	598519,31

Grense 17
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 432

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
49	Umerket grensepunkt			6647089,55	598552,28
		205,80	126,00		
55	Umerket grensepunkt			6646964,07	598540,81

Grense 18
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 431
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 432

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
31	Umerket grensepunkt			6647047,37	598519,31
		5,80	14,00		

30	Umerket grensepunkt			6647061,32	598520,58
		305,81	0,59		
48	Umerket grensepunkt			6647061,37	598519,99

Grense 19
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 310
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 432

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
48	Umerket grensepunkt			6647061,37	598519,99
		5,79	0,30		
41	Umerket grensepunkt			6647061,66	598520,01
		384,66	10,30		
42	Umerket grensepunkt			6647071,67	598517,56
		284,66	6,50		
43	Umerket grensepunkt			6647070,11	598511,24
		384,66	9,62		
44	Umerket grensepunkt			6647079,45	598508,95
		305,82	0,52		
45	Umerket grensepunkt			6647079,50	598508,43
		5,80	14,00		
46	Umerket grensepunkt			6647093,44	598509,70
		105,81	42,76		
49	Umerket grensepunkt			6647089,55	598552,28

Grense 20
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 310
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 431

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
54	Umerket grensepunkt			6647017,67	598517,95
		205,81	1,29		
35	Umerket grensepunkt			6647016,39	598517,83
		305,80	59,69		
36	Umerket grensepunkt			6647021,83	598458,39
		5,81	44,99		
37	Umerket grensepunkt			6647066,63	598462,49
		105,79	1,80		
38	Umerket grensepunkt			6647066,46	598464,28
		5,81	15,00		
39	Umerket grensepunkt			6647081,40	598465,65
		305,81	35,00		
40	Umerket grensepunkt			6647084,59	598430,79
		5,81	16,00		
25	Umerket grensepunkt			6647100,52	598432,25
		105,80	72,78		

26	Umerket grensepunkt			6647093,90	598504,72
		205,80	16,00		
27	Umerket grensepunkt			6647077,96	598503,26
		305,80	35,03		
28	Umerket grensepunkt			6647081,15	598468,38
		205,80	15,00		
29	Umerket grensepunkt			6647066,21	598467,02
		105,80	53,19		
48	Umerket grensepunkt			6647061,37	598519,99

Grense 21
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 431
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
56	Umerket grensepunkt			6647030,35	598518,81
		305,81	43,34		
33	Umerket grensepunkt			6647034,30	598475,65
		5,81	16,99		
32	Umerket grensepunkt			6647051,22	598477,20
		105,80	42,28		
31	Umerket grensepunkt			6647047,37	598519,31

Grense 23
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
55	Umerket grensepunkt			6646964,07	598540,81
		205,81	28,20		
73	Umerket grensepunkt			6646935,99	598538,24

Grense 24
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 381
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
163	Umerket grensepunkt			6647113,19	598435,24
		205,98	8,84		
62	Umerket grensepunkt			6647104,39	598434,41
		105,98	116,11		
61	Umerket grensepunkt			6647093,51	598550,01
		Bue med radius 7,00 meter			
		(118,06	2,68)		
60	Umerket grensepunkt			6647092,76	598552,58

Grense 25
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 381
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
60	Umerket grensepunkt			6647092,76	598552,58
		5,84	11,02		
63	Umerket grensepunkt			6647103,73	598553,59

Grense 26
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 381
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 398

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
63	Umerket grensepunkt			6647103,73	598553,59
		Bue med radius 5,00 meter			
		(280,78	3,81)		
64	Umerket grensepunkt			6647102,60	598549,95
		305,88	25,49		
65	Umerket grensepunkt			6647104,95	598524,57
		305,94	29,19		
66	Umerket grensepunkt			6647107,67	598495,51
		305,96	21,71		
67	Umerket grensepunkt			6647109,70	598473,90
		305,95	37,94		
68	Umerket grensepunkt			6647113,24	598436,13
		Bue med radius 5,00 meter			
		(296,74	0,89)		
163	Umerket grensepunkt			6647113,19	598435,24

Grense 27
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 310
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 398

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
163	Umerket grensepunkt			6647113,19	598435,24
		Bue med radius 5,00 meter			
		(332,04	4,49)		
69	Umerket grensepunkt			6647115,36	598431,31
		10,23	1,50		
70	Umerket grensepunkt			6647116,84	598431,55
		305,03	1,01		
71	Umerket grensepunkt			6647116,92	598430,54
		289,05	1,69		
72	Umerket grensepunkt			6647116,63	598428,87
		289,19	10,71		
19	Umerket grensepunkt			6647114,82	598418,31

Grense 28
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
60	Umerket grensepunkt			6647092,76	598552,58
		205,80	3,23		
49	Umerket grensepunkt			6647089,55	598552,28

Grense 29
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 40
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 5

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
86	Umerket grensepunkt			6646776,40	598593,75
		134,26	16,94		
87	Umerket grensepunkt			6646767,71	598608,30

Grense 30
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 69
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 73 snr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
8	Annet grensemerke i jord			6647052,92	598411,35
		Bue med radius 30,00 meter			
		(49,65	6,62)		
9	Umerket grensepunkt			6647057,63	598416,01
		42,61	2,05		
10	Umerket grensepunkt			6647059,24	598417,28
		Bue med radius 8,00 meter			
		(66,93	5,96)		
11	Umerket grensepunkt			6647062,20	598422,46
		Bue med radius 10,00 meter			
		(86,51	1,51)		
182	Umerket grensepunkt			6647062,52	598423,94

Grense 30a
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 69
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 73

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
182	Umerket grensepunkt			6647062,52	598423,94
		Bue med radius 10,00 meter			
		(65,05	5,13)		
12	Umerket grensepunkt			6647065,20	598428,32

Grense 31
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 310
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 69

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
151	Umerket grensepunkt			6647059,03	598402,66
		Bue med radius 20,00 meter			
		(54,32	7,31)		
152	Umerket grensepunkt			6647063,84	598408,17
		42,61	2,05		
153	Umerket grensepunkt			6647065,45	598409,44
		Bue med radius 8,00 meter			
		(18,30	5,96)		
154	Umerket grensepunkt			6647071,16	598411,13
		Bue med radius 10,00 meter			
		(26,83	9,87)		
155	Umerket grensepunkt			6647080,17	598415,17

Grense 32
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 312
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 69

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
155	Umerket grensepunkt			6647080,17	598415,17
		Bue med radius 10,00 meter			
		(72,49	4,00)		
156	Umerket grensepunkt			6647081,84	598418,80

Grense 33
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 310
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 69

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
156	Umerket grensepunkt			6647081,84	598418,80
		Bue med radius 10,00 meter			
		(146,78	16,45)		
137	Umerket grensepunkt			6647070,81	598431,00

Grense 34
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 315
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 69

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
137	Umerket grensepunkt			6647070,81	598431,00
		Bue med radius 10,00 meter			
		(221,07	4,00)		
136	Umerket grensepunkt			6647067,03	598429,70

Grense 35
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 310
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 69

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
136	Umerket grensepunkt			6647067,03	598429,70
		Bue med radius 10,00 meter			
		(241,23	2,30)		
12	Umerket grensepunkt			6647065,20	598428,32

Grense 36
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 310
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 312

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
155	Umerket grensepunkt			6647080,17	598415,17
		372,49	2,36		
157	Umerket grensepunkt			6647082,31	598414,18
		Bue med radius 27,00 meter			
		(391,64	16,00)		
158	Umerket grensepunkt			6647098,17	598412,09
		10,80	6,52		
15	Umerket grensepunkt			6647104,61	598413,19

Grense 37
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 312
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
156	Umerket grensepunkt			6647081,84	598418,80
		372,49	2,36		
159	Umerket grensepunkt			6647083,98	598417,81
		Bue med radius 23,00 meter			
		(391,64	13,63)		
160	Umerket grensepunkt			6647097,50	598416,03
		10,80	11,45		
161	Umerket grensepunkt			6647108,79	598417,96
		Bue med radius 27,00 meter			
		(3,68	6,04)		
19	Umerket grensepunkt			6647114,82	598418,31

Grense 38
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 315
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
136	Umerket grensepunkt			6647067,03	598429,70

		121,24	4,35		
135	Umerket grensepunkt			6647065,61	598433,82
		Bue med radius 23,00 meter			
		(164,03	28,76)		
134	Umerket grensepunkt			6647041,32	598449,22
		207,03	30,85		
133	Umerket grensepunkt			6647010,65	598445,82
		Bue med radius 25,00 meter			
		(213,65	5,40)		
162	Umerket grensepunkt			6647005,38	598444,67

Grense 39
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 75
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
162	Umerket grensepunkt			6647005,38	598444,67
		305,20	13,21		
5	Umerket grensepunkt			6647006,46	598431,50

Grense 40
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 315
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 75

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
162	Umerket grensepunkt			6647005,38	598444,67
		Bue med radius 23,00 meter			
		(226,80	5,32)		
132	Umerket grensepunkt			6647000,52	598442,49
		233,73	6,80		
131	Umerket grensepunkt			6646994,65	598439,06
		Bue med radius 27,00 meter			
		(219,64	11,69)		
145	Umerket grensepunkt			6646983,52	598435,51
		205,09	2,36		
130	Umerket grensepunkt			6646981,16	598435,32

Grense 41
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 310
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 315

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
137	Umerket grensepunkt			6647070,81	598431,00
		121,23	4,35		
138	Umerket grensepunkt			6647069,39	598435,12
		Bue med radius 27,00 meter			
		(164,03	33,76)		
139	Umerket grensepunkt			6647040,88	598453,19

		207,03	30,85		
140	Umerket grensepunkt			6647010,21	598449,79
		Bue med radius 29,00 meter			
		(220,18	12,30)		
141	Umerket grensepunkt			6646998,52	598445,96
		233,73	6,81		
142	Umerket grensepunkt			6646992,64	598442,51
		Bue med radius 23,00 meter			
		(219,30	10,19)		
143	Umerket grensepunkt			6646982,91	598439,47
		205,07	6,56		
144	Umerket grensepunkt			6646976,37	598438,95
		305,07	4,00		
129	Umerket grensepunkt			6646976,69	598434,96

Grense 42
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
95	Umerket grensepunkt			6646882,41	598533,34
		Bue med radius 40,00 meter			
		(217,21	5,05)		
96	Umerket grensepunkt			6646877,54	598531,99
		220,93	23,48		
98	Umerket grensepunkt			6646855,32	598524,41

Grense 43
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 113
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
98	Umerket grensepunkt			6646855,32	598524,41
		Bue med radius 5,00 meter			
		(308,52	2,61)		
99	Umerket grensepunkt			6646855,66	598521,82
		Bue med radius 9,00 meter			
		(276,53	12,58)		
100	Umerket grensepunkt			6646851,13	598510,09
		227,41	5,90		
101	Umerket grensepunkt			6646845,77	598507,63
		Bue med radius 31,00 meter			
		(257,30	28,06)		
102	Umerket grensepunkt			6646828,34	598485,65
		287,19	15,62		
103	Umerket grensepunkt			6646825,21	598470,34
		Bue med radius 185,70 meter			
		(284,96	11,84)		

111	Umerket grensepunkt			6646822,44	598458,83

Grense 44
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 40
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
105	Umerket grensepunkt			6646849,25	598521,79
		Bue med radius 9,00 meter			
		(316,71	3,54)		
106	Umerket grensepunkt			6646850,17	598518,37
		Bue med radius 7,00 meter			
		(263,41	7,33)		
107	Umerket grensepunkt			6646846,18	598512,22
		227,41	2,28		
108	Umerket grensepunkt			6646844,10	598511,26
		Bue med radius 35,00 meter			
		(257,30	31,68)		
109	Umerket grensepunkt			6646824,42	598486,45
		287,19	15,62		
110	Umerket grensepunkt			6646821,29	598471,14
		Bue med radius 155,80 meter			
		(283,95	15,87)		
112	Umerket grensepunkt			6646817,34	598455,77

Grense 45
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr.416
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr.1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
74	Umerket grensepunkt			6646911,40	598550,03
		205,61	8,12		
75	Umerket grensepunkt			6646903,31	598549,32
		Bue med radius 151,00 meter			
		(212,86	31,02)		
76	Umerket grensepunkt			6646872,92	598543,09
		120,88	1,00		
77	Umerket grensepunkt			6646872,60	598544,04
		220,93	24,20		
78	Umerket grensepunkt			6646849,69	598536,23
		Bue med radius 46,30 meter			
		(217,32	5,39)		
178	Umerket grensepunkt			6646844,50	598534,78

Grense 46
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 5
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr.40

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
83	Umerket grensepunkt			6646804,28	598587,79
		217,65	0,99		
84	Umerket grensepunkt			6646803,33	598587,52
		Bue med radius 10,50 meter			
		(168,44	11,19)		
85	Umerket grensepunkt			6646793,48	598592,84

Grense 47
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 403
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
112	Umerket grensepunkt			6646817,34	598455,77
		59,04	2,76		
113	Umerket grensepunkt			6646818,99	598457,98
		13,08	0,25		
114	Umerket grensepunkt			6646819,23	598458,03

Grense 48
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 404
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
114	Umerket grensepunkt			6646819,23	598458,03
		15,60	3,31		
111	Umerket grensepunkt			6646822,44	598458,83

Grense 49
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 404
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
111	Umerket grensepunkt			6646822,44	598458,83
		15,60	1,02		
115	Umerket grensepunkt			6646823,43	598459,08

Grense 50
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 117
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
115	Umerket grensepunkt			6646823,43	598459,08
		363,30	6,95		
116	Umerket grensepunkt			6646829,26	598455,29
		357,75	41,43		
117	Off. godkj. grensemerke i jord			6646861,90	598429,77

Grense 51
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 125
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
117	Off. godkj. grensemerke i jord			6646861,90	598429,77
		77,91	37,35		
118	Umerket grensepunkt			6646874,60	598464,89
		397,66	22,34		
119	Umerket grensepunkt			6646896,92	598464,07
		289,67	20,56		
120	Off. godkj. grensemerke i jord			6646893,60	598443,78

Grense 52
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 164
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
120	Off. godkj. grensemerke i jord			6646893,60	598443,78
		374,51	25,35		
121	Off. godkj. grensemerke i jord			6646916,94	598433,90
		387,10	13,31		
122	Off. godkj. grensemerke i jord			6646929,98	598431,22
		300,00	22,69		
123	Off. godkj. grensemerke i jord			6646929,98	598408,53

Grense 53
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 116
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
123	Off. godkj. grensemerke i jord			6646929,98	598408,53
		0,00	15,43		
124	Off. godkj. grensemerke i jord			6646945,41	598408,53

Grense 54
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 387
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
124	Off. godkj. grensemerke i jord			6646945,41	598408,53
		399,96	15,97		
125	Off. godkj. grensemerke i jord			6646961,38	598408,52

Grense 55
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 393
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
125	Off. godkj. grensemerke i jord			6646961,38	598408,52
		118,28	9,71		
126	Off. godkj. grensemerke i jord			6646958,63	598417,83
		121,41	13,03		
127	Off. godkj. grensemerke i jord			6646954,33	598430,13
		114,64	3,07		
128	Off. godkj. grensemerke i jord			6646953,63	598433,12
		5,08	23,13		
129	Umerket grensepunkt			6646976,69	598434,96

Grense 56
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 393
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 315

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
129	Umerket grensepunkt			6646976,69	598434,96
		5,08	4,49		
130	Umerket grensepunkt			6646981,16	598435,32

Grense 57
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 380
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 69

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
8	Annet grensemerke i jord			6647052,92	598411,35
		7,36	5,54		
146	Umerket grensepunkt			6647058,42	598411,99
		Bue med radius 150,00 meter			
		(269,59	12,09)		
148	Umerket grensepunkt			6647052,86	598401,25

Grense 58
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 383
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 69

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
148	Umerket grensepunkt			6647052,86	598401,25
		14,30	6,33		
151	Umerket grensepunkt			6647059,03	598402,66

Grense 59
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 383
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
151	Umerket grensepunkt			6647059,03	598402,66
		14,30	11,45		
149	Off. godkj. grensemerke i jord			6647070,19	598405,21
		314,31	23,83		
150	Off. godkj. grensemerke i jord			6647075,50	598381,98

Grense 60
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 358
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 310

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
150	Off. godkj. grensemerke i jord			6647075,50	598381,98
		18,39	35,43		
14	Umerket grensepunkt			6647109,46	598392,07

Grense 61
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
98	Umerket grensepunkt			6646855,32	598524,41
		Bue med radius 47,00 meter			
		(225,96	6,61)		
105	Umerket grensepunkt			6646849,25	598521,79

Grense 62
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 389
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 403

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
164	Umerket grensepunkt			6646796,20	598413,95
		61,28	2,89		
165	Umerket grensepunkt			6646797,85	598416,32
		62,51	2,89		
166	Umerket grensepunkt			6646799,46	598418,73
		363,74	1,06		
167	Umerket grensepunkt			6646800,35	598418,16

Grense 63
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 389
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 404

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
167	Umerket grensepunkt			6646800,35	598418,16
		363,52	4,43		
168	Umerket grensepunkt			6646804,07	598415,76
		65,82	5,32		
169	Umerket grensepunkt			6646806,79	598420,33
		67,82	5,89		
170	Umerket grensepunkt			6646809,64	598425,48
		69,38	6,72		
171	Umerket grensepunkt			6646812,75	598431,44
		71,54	5,92		
172	Umerket grensepunkt			6646815,31	598436,78
		75,78	0,16		
173	Umerket grensepunkt			6646815,37	598436,93

Grense 64
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 117
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 404

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
173	Umerket grensepunkt			6646815,37	598436,93
		72,80	4,80		
174	Umerket grensepunkt			6646817,36	598441,30
		76,22	5,07		
175	Umerket grensepunkt			6646819,21	598446,02
		76,74	2,46		

176	Umerket grensepunkt			6646820,09	598448,32
		74,65	1,57		
177	Umerket grensepunkt			6646820,70	598449,77
		81,84	9,70		
115	Umerket grensepunkt			6646823,43	598459,08

Grense 65
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr. 1
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 40

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
105	Umerket grensepunkt			6646849,25	598521,79
		122,31	13,83		
178	Umerket grensepunkt			6646844,50	598534,78

Grense 66
Eiendom til venstre: Gnr. 57 bnr.416
Eiendom til høyre: Gnr. 57 bnr. 40

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
178	Umerket grensepunkt			6646844,50	598534,78
		Bue med radius 46,30 meter			
		(208,09	7,94)		
79	Umerket grensepunkt			6646836,63	598533,77
		Bue med radius 11,00 meter			
		(163,28	12,03)		
80	Umerket grensepunkt			6646826,54	598540,33
		126,62	21,34		
81	Umerket grensepunkt			6646817,88	598559,84
		Bue med radius 473,50 meter			
		(127,24	9,30)		
82	Umerket grensepunkt			6646814,02	598568,30
		129,49	21,79		
83	Umerket grensepunkt			6646804,28	598587,79

Grenser anleggseiendom gnr. 57 bnr. 433

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
115	Umerket grensepunkt			6646927,42	598537,36
		205,82	6,98		
104	Umerket grensepunkt			6646920,47	598536,72
		305,81	8,12		
103	Umerket grensepunkt			6646921,21	598528,63
		5,72	6,13		
102	Umerket grensepunkt			6646927,32	598529,18

		304,37	3,79		
101	Umerket grensepunkt			6646927,58	598525,40
		205,83	16,30		
100	Umerket grensepunkt			6646911,35	598523,91
		205,83	4,65		
107	Umerket grensepunkt			6646906,72	598523,48
		105,88	3,79		
98	Umerket grensepunkt			6646906,37	598527,26
		105,88	8,13		
97	Umerket grensepunkt			6646905,62	598535,36
		205,80	11,00		
96	Umerket grensepunkt			6646894,67	598534,36
		305,81	12,07		
95	Umerket grensepunkt			6646895,77	598522,34
		205,82	5,15		
94	Umerket grensepunkt			6646890,64	598521,87
		205,82	7,05		
106	Umerket grensepunkt			6646883,62	598521,23
		305,79	10,92		
89	Umerket grensepunkt			6646884,61	598510,35
		205,82	33,00		
88	Umerket grensepunkt			6646851,75	598507,34
		305,81	23,80		
87	Umerket grensepunkt			6646853,92	598483,64
		5,81	6,37		
109	Umerket grensepunkt			6646860,26	598484,22
		105,77	12,02		
111	Umerket grensepunkt			6646859,18	598496,19
		6,06	8,95		
110	Umerket grensepunkt			6646868,08	598497,04
		305,75	12,06		
108	Umerket grensepunkt			6646869,17	598485,03
		5,81	16,09		
86	Umerket grensepunkt			6646885,19	598486,50
		105,80	12,08		
85	Umerket grensepunkt			6646884,09	598498,53
		5,69	3,69		
84	Umerket grensepunkt			6646887,77	598498,86
		312,57	0,05		
83	Umerket grensepunkt			6646887,78	598498,81
		5,99	2,87		
82	Umerket grensepunkt			6646890,64	598499,08
		105,89	2,92		
81	Umerket grensepunkt			6646890,37	598501,99
		212,57	0,05		
80	Umerket grensepunkt			6646890,32	598501,98
		105,72	2,23		
79	Umerket grensepunkt			6646890,12	598504,20

		5,82	9,85		
78	Umerket grensepunkt			6646899,93	598505,10
		306,24	0,61		
77	Umerket grensepunkt			6646899,99	598504,49
		5,69	2,13		
76	Umerket grensepunkt			6646902,11	598504,68
		305,78	5,18		
75	Umerket grensepunkt			6646902,58	598499,52
		5,78	24,17		
74	Umerket grensepunkt			6646926,65	598501,71
		305,68	4,60		
73	Umerket grensepunkt			6646927,06	598497,13
		5,86	7,83		
72	Umerket grensepunkt			6646934,86	598497,85
		106,04	1,90		
71	Umerket grensepunkt			6646934,68	598499,74
		5,77	4,53		
70	Umerket grensepunkt			6646939,19	598500,15
		305,83	2,08		
69	Umerket grensepunkt			6646939,38	598498,08
		12,57	0,05		
68	Umerket grensepunkt			6646939,43	598498,09
		305,84	1,75		
67	Umerket grensepunkt			6646939,59	598496,35
		205,71	4,58		
66	Umerket grensepunkt			6646935,03	598495,94
		305,02	0,38		
65	Umerket grensepunkt			6646935,06	598495,56
		206,35	0,60		
64	Umerket grensepunkt			6646934,46	598495,50
		305,80	14,83		
63	Umerket grensepunkt			6646935,81	598480,73
		5,77	5,19		
62	Umerket grensepunkt			6646940,98	598481,20
		305,65	2,37		
61	Umerket grensepunkt			6646941,19	598478,84
		212,57	0,05		
60	Umerket grensepunkt			6646941,14	598478,83
		305,90	4,65		
59	Umerket grensepunkt			6646941,57	598474,20
		205,41	0,47		
58	Umerket grensepunkt			6646941,10	598474,16
		305,91	5,39		
57	Umerket grensepunkt			6646941,60	598468,79
		5,79	21,57		
56	Umerket grensepunkt			6646963,08	598470,75
		105,85	1,53		
55	Umerket grensepunkt			6646962,94	598472,27

		5,86	1,31		
54	Umerket grensepunkt			6646964,24	598472,39
		105,94	3,87		
53	Umerket grensepunkt			6646963,88	598476,24
		205,97	1,71		
52	Umerket grensepunkt			6646962,18	598476,08
		105,84	6,99		
51	Umerket grensepunkt			6646961,54	598483,04
		5,78	8,27		
50	Umerket grensepunkt			6646969,78	598483,79
		108,17	0,31		
49	Umerket grensepunkt			6646969,74	598484,10
		5,81	13,50		
48	Umerket grensepunkt			6646983,18	598485,33
		305,77	4,97		
47	Umerket grensepunkt			6646983,63	598480,38
		12,57	0,05		
46	Umerket grensepunkt			6646983,68	598480,39
		305,86	7,72		
45	Umerket grensepunkt			6646984,39	598472,70
		5,82	9,96		
44	Umerket grensepunkt			6646994,31	598473,61
		105,81	12,74		
41	Umerket grensepunkt			6646993,15	598486,30
		5,81	0,10		
42	Umerket grensepunkt			6646993,25	598486,31
		305,84	0,10		
43	Umerket grensepunkt			6646993,26	598486,21
		5,80	0,40		
24	Umerket grensepunkt			6646993,66	598486,25
		105,81	4,78		
25	Umerket grensepunkt			6646993,22	598491,01
		5,80	28,11		
26	Umerket grensepunkt			6647021,21	598493,57
		305,80	11,91		
27	Umerket grensepunkt			6647022,29	598481,71
		5,80	4,07		
28	Umerket grensepunkt			6647026,35	598482,08
		105,80	27,84		
29	Umerket grensepunkt			6647023,81	598509,80
		205,80	4,51		
30	Umerket grensepunkt			6647019,32	598509,39
		105,80	2,15		
31	Umerket grensepunkt			6647019,12	598511,54
		5,80	11,79		
32	Umerket grensepunkt			6647030,86	598512,61
		305,80	37,17		
33	Umerket grensepunkt			6647034,25	598475,59

		5,80	18,41		
34	Umerket grensepunkt			6647052,58	598477,27
		105,81	0,50		
35	Umerket grensepunkt			6647052,53	598477,77
		5,80	0,80		
36	Umerket grensepunkt			6647053,33	598477,85
		105,80	17,93		
37	Umerket grensepunkt			6647051,70	598495,70
		5,80	6,72		
38	Umerket grensepunkt			6647058,39	598496,31
		105,80	17,10		
39	Umerket grensepunkt			6647056,83	598513,34
		5,80	5,08		
40	Umerket grensepunkt			6647061,89	598513,80
		305,80	46,98		
1	Umerket grensepunkt			6647066,16	598467,01
		5,80	19,20		
2	Umerket grensepunkt			6647085,29	598468,76
		105,80	40,68		
3	Umerket grensepunkt			6647081,59	598509,27
		5,80	11,85		
4	Umerket grensepunkt			6647093,38	598510,35
		105,80	6,40		
5	Umerket grensepunkt			6647092,80	598516,72
		205,80	12,97		
6	Umerket grensepunkt			6647079,88	598515,54
		184,66	18,76		
7	Umerket grensepunkt			6647061,66	598520,01
		205,80	14,30		
8	Umerket grensepunkt			6647047,43	598518,71
		105,80	2,15		
9	Umerket grensepunkt			6647047,23	598520,85
		205,80	3,91		
10	Umerket grensepunkt			6647043,34	598520,49
		305,81	0,50		
11	Umerket grensepunkt			6647043,39	598520,00
		205,80	25,64		
12	Umerket grensepunkt			6647017,86	598517,67
		105,80	2,80		
13	Umerket grensepunkt			6647017,60	598520,45
		5,81	1,59		
14	Umerket grensepunkt			6647019,19	598520,60
		105,81	1,70		
15	Umerket grensepunkt			6647019,04	598522,29
		5,80	10,85		
16	Umerket grensepunkt			6647029,84	598523,28
		105,80	1,25		
17	Umerket grensepunkt			6647029,73	598524,52

		205,81	12,70		
18	Umerket grensepunkt			6647017,08	598523,36
		305,81	1,65		
19	Umerket grensepunkt			6647017,23	598521,72
		205,81	50,71		
20	Umerket grensepunkt			6646966,73	598517,10
		105,81	23,75		
105	Umerket grensepunkt			6646964,56	598540,76
		205,82	29,10		
112	Umerket grensepunkt			6646935,58	598538,10
		305,86	12,01		
113	Umerket grensepunkt			6646936,69	598526,15
		205,85	8,19		
114	Umerket grensepunkt			6646928,53	598525,40
		105,89	12,01		
115	Umerket grensepunkt			6646927,42	598537,36

Tinglysing

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer i Oslo kommune:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Oslo (0301)	57	1	
Oslo (0301)	57	2	
Oslo (0301)	57	5	
Oslo (0301)	57	11	2
Oslo (0301)	57	40	
Oslo (0301)	57	50	2
Oslo (0301)	57	51	2
Oslo (0301)	57	51	3
Oslo (0301)	57	60	
Oslo (0301)	57	67	
Oslo (0301)	57	68	1
Oslo (0301)	57	68	2
Oslo (0301)	57	69	
Oslo (0301)	57	73	
Oslo (0301)	57	73	1
Oslo (0301)	57	73	2
Oslo (0301)	57	73	3
Oslo (0301)	57	73	4
Oslo (0301)	57	75	
Oslo (0301)	57	77	1
Oslo (0301)	57	77	2
Oslo (0301)	57	78	1
Oslo (0301)	57	78	2
Oslo (0301)	57	79	
Oslo (0301)	57	113	

	Oslo (0301)	57	116	
	Oslo (0301)	57	117	
	Oslo (0301)	57	119	
	Oslo (0301)	57	125	
	Oslo (0301)	57	164	1
	Oslo (0301)	57	164	2
	Oslo (0301)	57	310	
	Oslo (0301)	57	312	
	Oslo (0301)	57	315	
	Oslo (0301)	57	319	
	Oslo (0301)	57	349	
	Oslo (0301)	57	358	
	Oslo (0301)	57	368	
	Oslo (0301)	57	369	
	Oslo (0301)	57	380	
	Oslo (0301)	57	381	
	Oslo (0301)	57	383	
	Oslo (0301)	57	387	
	Oslo (0301)	57	389	
	Oslo (0301)	57	393	
	Oslo (0301)	57	394	
	Oslo (0301)	57	398	
*	Oslo (0301)	57	403	
*	Oslo (0301)	57	404	
	Oslo (0301)	57	409	
	Oslo (0301)	57	416	
	Oslo (0301)	57	427	
	Oslo (0301)	57	428	
	Oslo (0301)	57	431	
	Oslo (0301)	57	432	
	Oslo (0301)	57	433	

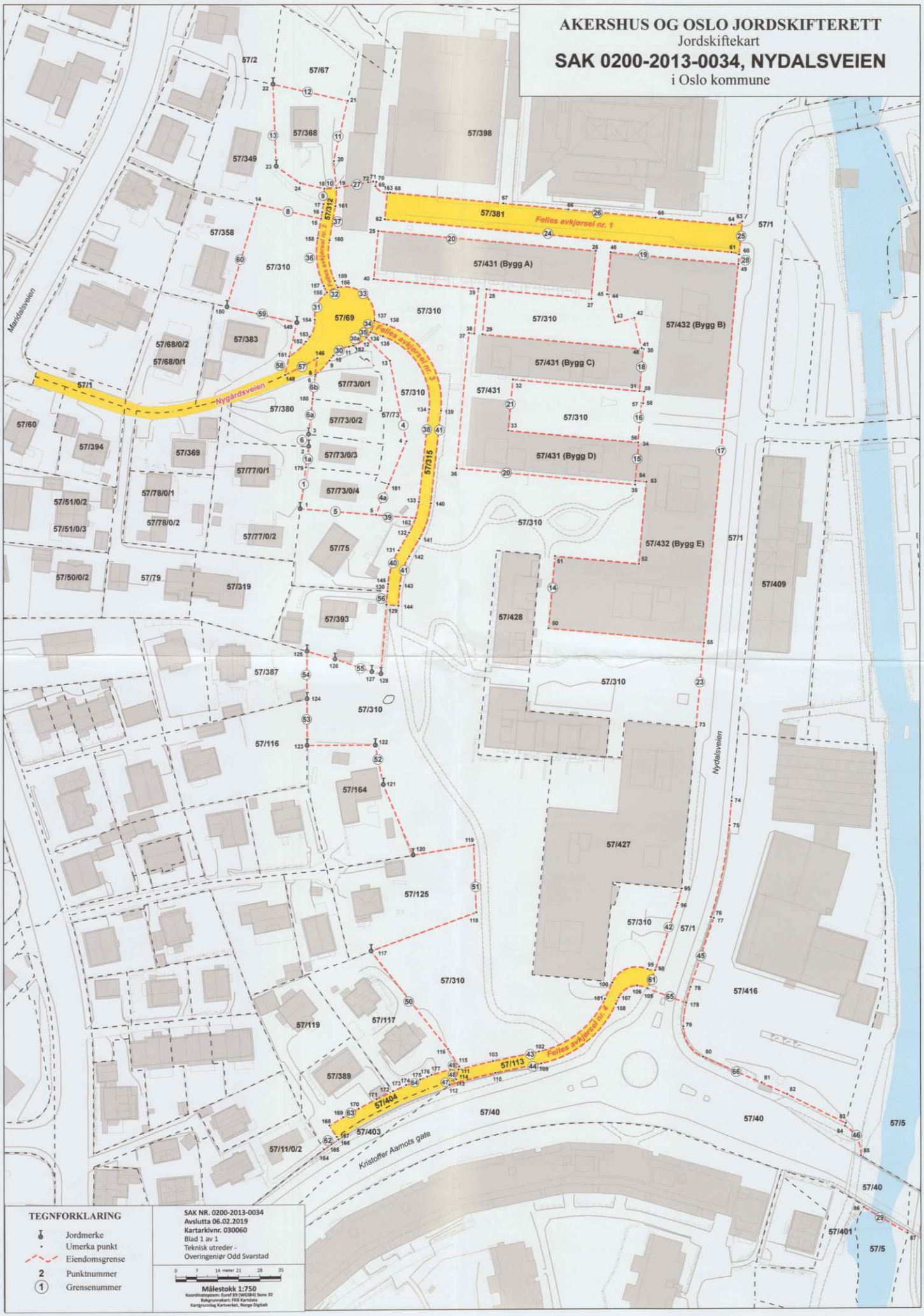
RETT UTSKRIFT
Dato: 15/11-19 Sign: B. Paulsen
Akershus og Oslo jordskifterett

Frank Rødal/s

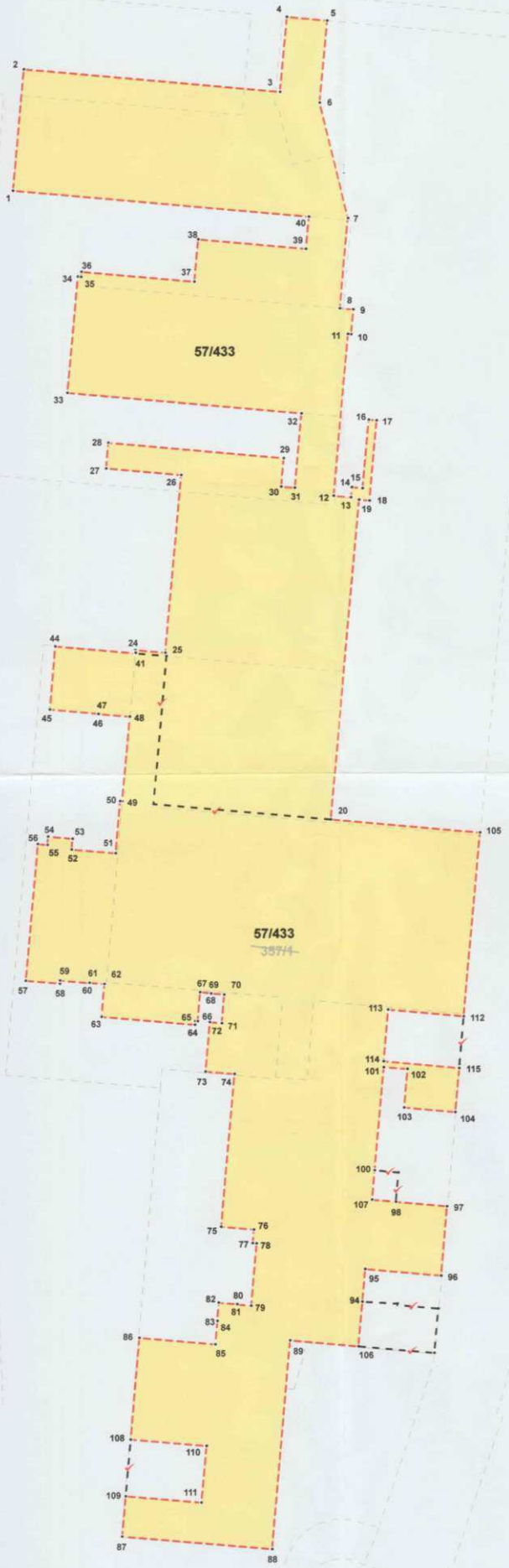
* Matrikkelenheten er ikke tinglyst

STATENS KARTVERK

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart
SAK 0200-2013-0034, NYDALSVEIEN
i Oslo kommune
Felles avkjørsel nr. 1
Felles avkjørsel nr. 2
Felles avkjørsel nr. 3
Felles avkjørsel nr. 4
Nygårdsveien
Mandalsveien
Nydalsveien
Kristoffer Aamots gate
57/381
57/431 (Bygg A)
57/431 (Bygg C)
57/431 (Bygg D)
57/432 (Bygg B)
57/432 (Bygg E)
57/69
57/315
57/312
57/113
57/404
57/403
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Umerka punkt
Eiendomsgrense
Punktnummer
Grensenummer
SAK NR. 0200-2013-0034
Avslutta 06.02.2019
Kartarkivnr. 030060
Blad 1 av 1
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:750

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
jordskiftekart
SAK 0200-2013-0034 NYDALSVEIEN
i Oslo kommune



Anleggseiendom, Gnr. 57 bnr. 433

JSVPNR	NORD KOORDINAT	ØST KOORDINAT
1	6647066,16	598467,01
2	6647085,29	598468,76
3	6647081,59	598509,27
4	6647093,38	598510,35
5	6647092,80	598516,72
6	6647079,88	598515,54
7	6647061,66	598520,01
8	6647047,43	598518,71
9	6647047,23	598520,85
10	6647043,34	598520,49
11	6647043,39	598520,00
12	6647017,86	598517,67
13	6647017,60	598520,45
14	6647019,19	598520,59
15	6647019,04	598522,29
16	6647029,84	598523,28
17	6647029,73	598524,52
18	6647017,08	598523,36
19	6647017,23	598521,72
20	6646966,73	598517,10
21	6646969,29	598489,07
22	6646992,70	598491,20
24	6646993,66	598486,25
25	6646993,22	598491,01
26	6647021,21	598493,57
27	6647022,29	598481,71
28	6647026,35	598482,08
29	6647023,81	598509,80
30	6647019,32	598509,39
31	6647019,12	598511,54
32	6647030,86	598512,61
33	6647034,25	598475,59
34	6647052,58	598477,27
35	6647052,53	598477,77
36	6647053,33	598477,85
37	6647051,70	598495,70
38	6647058,39	598496,31
39	6647056,83	598513,34
40	6647061,89	598513,80
41	6646993,15	598486,30
43	6646993,26	598486,21
42	6646993,25	598486,31
44	6646994,31	598473,61
45	6646984,39	598472,70
46	6646983,68	598480,39
47	6646983,63	598480,38
48	6646983,18	598485,33
49	6646969,74	598484,10
50	6646969,78	598483,79
51	6646961,54	598483,04
52	6646962,18	598476,08
53	6646963,88	598476,24
54	6646964,24	598472,39
55	6646962,94	598472,27
56	6646963,08	598470,75
57	6646941,60	598468,79
58	6646941,10	598474,16
59	6646941,57	598474,20
60	6646941,14	598478,83
61	6646941,19	598478,84
62	6646940,98	598481,20
63	6646935,81	598480,73
64	6646934,46	598495,50
65	6646935,06	598495,56
66	6646935,03	598495,94
67	6646939,59	598496,35
68	6646939,43	598498,09
69	6646939,38	598498,08
70	6646939,19	598500,15
71	6646934,68	598499,74
72	6646934,86	598497,85
73	6646927,06	598497,13
74	6646926,65	598501,71
75	6646902,58	598499,52
76	6646902,11	598504,68
77	6646899,99	598504,49
78	6646899,93	598505,10
79	6646890,12	598504,20
80	6646890,32	598501,98
81	6646890,37	598501,99
82	6646890,64	598499,08
83	6646887,78	598498,81
84	6646887,77	598498,86
85	6646884,09	598498,53
86	6646885,19	598486,50
87	6646853,92	598483,64
88	6646851,75	598507,34
89	6646884,61	598510,35
90	6646882,52	598533,25
91	6646889,50	598533,89
92	6646890,09	598527,42
93	6646890,32	598527,42
94	6646890,64	598521,87
95	6646895,77	598522,34
96	6646894,67	598534,36
97	6646905,62	598535,36
98	6646906,37	598527,26
99	6646911,00	598527,68
100	6646911,35	598523,91
101	6646927,58	598525,40
102	6646927,32	598529,18
103	6646921,21	598528,63
104	6646920,47	598536,72
105	6646964,56	598540,76
106	6646883,62	598521,23
107	6646906,72	598523,48
109	6646860,26	598484,22
108	6646869,17	598485,03
110	6646868,08	598497,04
111	6646859,18	598496,19
112	6646935,58	598538,10
113	6646936,69	598526,15
114	6646928,53	598525,40
115	6646927,42	598537,36

TEGNFORKLARING

- Umerka punkt
- Grense for anleggseiendom
- Grense for anleggseiendom som utgår
- Matrikkelgrense
- (1) Grensenummer

SAK NR. 0200-2013-0034
Avslutta 06.02.2019
Kartarkivnr. 030049
Blad 1 av1
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Kartarkivnr.: 030049

0 5 10 meter 15 20 25

Målestokk 1:500

Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.08.2026
Kunde: Elise Høiberg Lien
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537535
Deres ref: 9389717

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 57, BNR. 431.

Vi viser til bestilling av 10.08.2026 for eiendom gnr. 57, bnr. 431.

GNR. 57 BNR. 431

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.06.2016.

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

3130 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

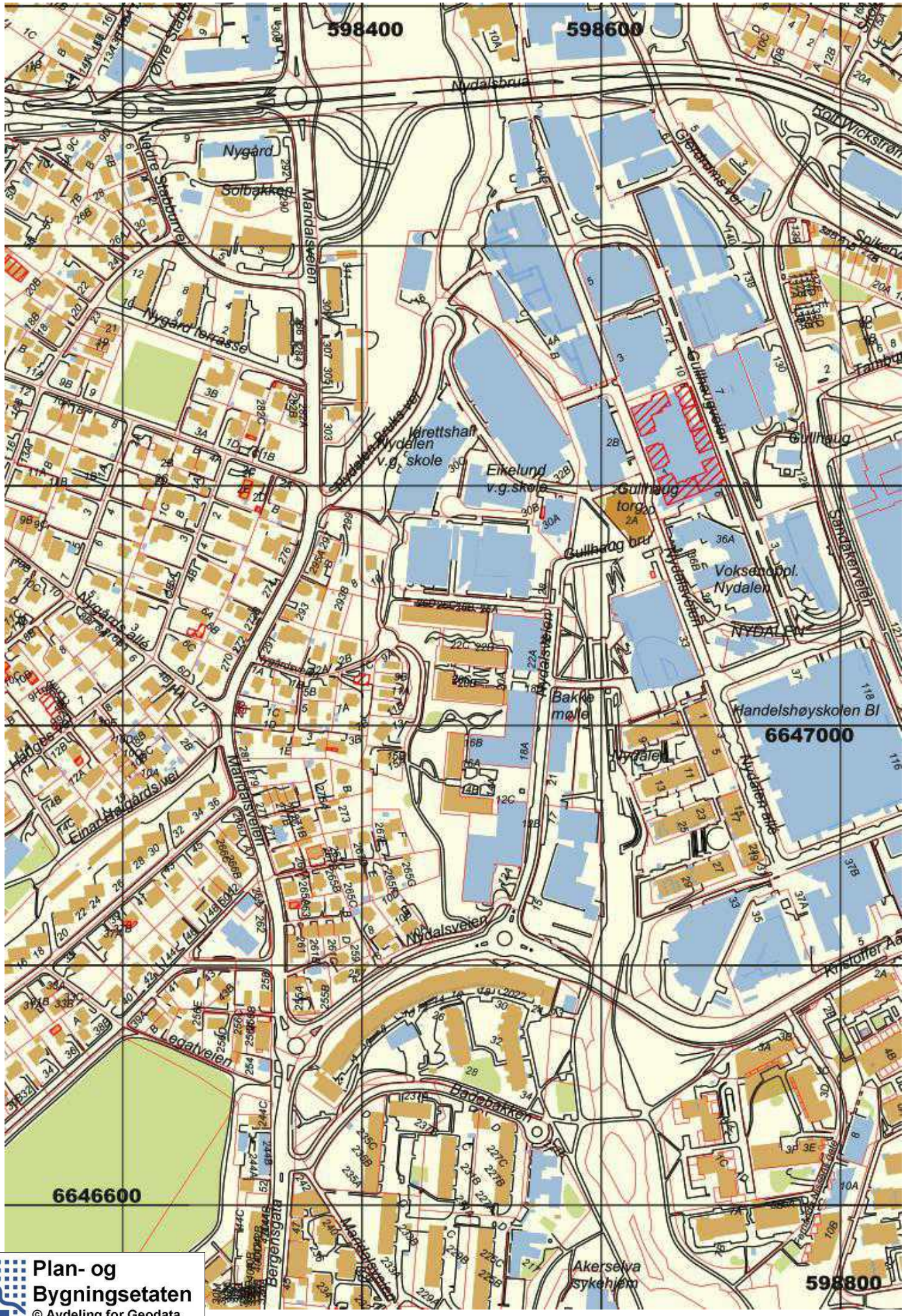
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



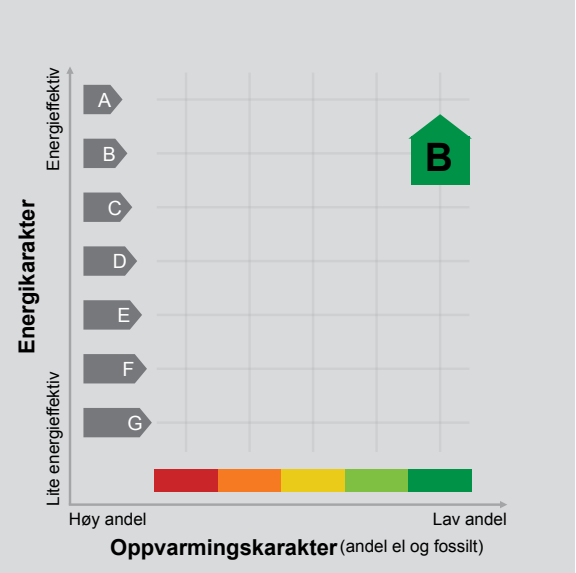
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SPIKERVERKET BOLIGSAMEIE 2
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	431
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300367071
Merkenummer	Energiattest-2025-208667
Dato	11.12.2025
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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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 (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nydalsveien 20B	300367071	H0102	16	0	
Nydalsveien 26B	300523211	H0102	87	0	
Nydalsveien 20A	300367071	H0102	2	0	
Nydalsveien 26C	300523211	H0102	97	0	
Nydalsveien 26A	300523211	H0102	75	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

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	17 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	43 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	43 m²
Totalt BRA	43 m²
Oppvarmet luftvolum	112 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	237,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
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	0,07
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	0,00
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	0,88
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	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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	15.2.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
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	31,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,3 kWh/år
Pumper	0,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	102,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 755 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	110,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 197 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	110,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 755 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	1 685 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 071 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 755 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,1 %

Nydalsveien 20A

Nabolaget Østre Nygård/Badebakken - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	10 min 0.7 km	
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km	
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	15 min 1.3 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	4 min 0.3 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Nydalen Linje 4, 5	2 min 0.2 km	
Nydalen T i Nydalsveien Linje 37	4 min 0.3 km	
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km	
Storo Linje 11, 12, 18	14 min 1.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5 km	

BARNEHAGER

Badebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km	
Mor Gohjertas barnehage (1-5 år) 96 barn	6 min 0.5 km	
Montesorribhg. Solsikken Maristova... 12 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Nydalen	3 min
Rema 1000 Bjølsen	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Torgbygget	3 min
Apotek 1 Nydalen	3 min
Torgbygget Vinmonopol	3 min

SPORT

Bakkehaugen	9 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	11 min
CrossFit Oslo	2 min
Fitnesspoint Nydalen	3 min

«Badebakken er et barnevennlig område med flotte grøntarealer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

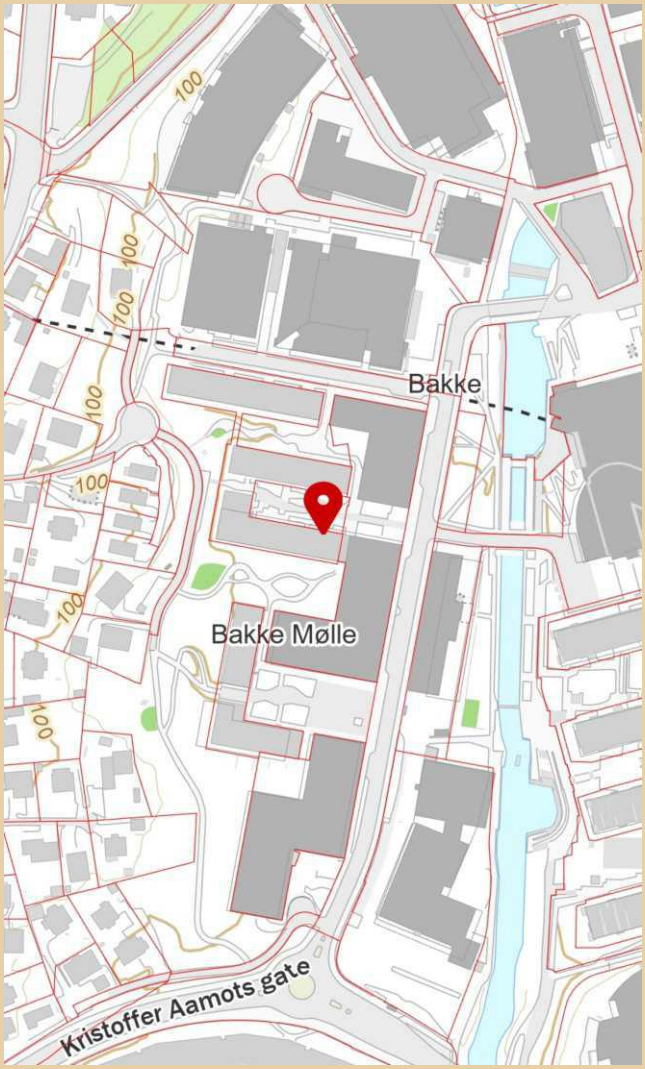
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nydalsveien 20 A, 0484 Oslo
Gnr. 57, Bnr. 431, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260450

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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