PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11S

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Årsberetning

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Ferdigattest

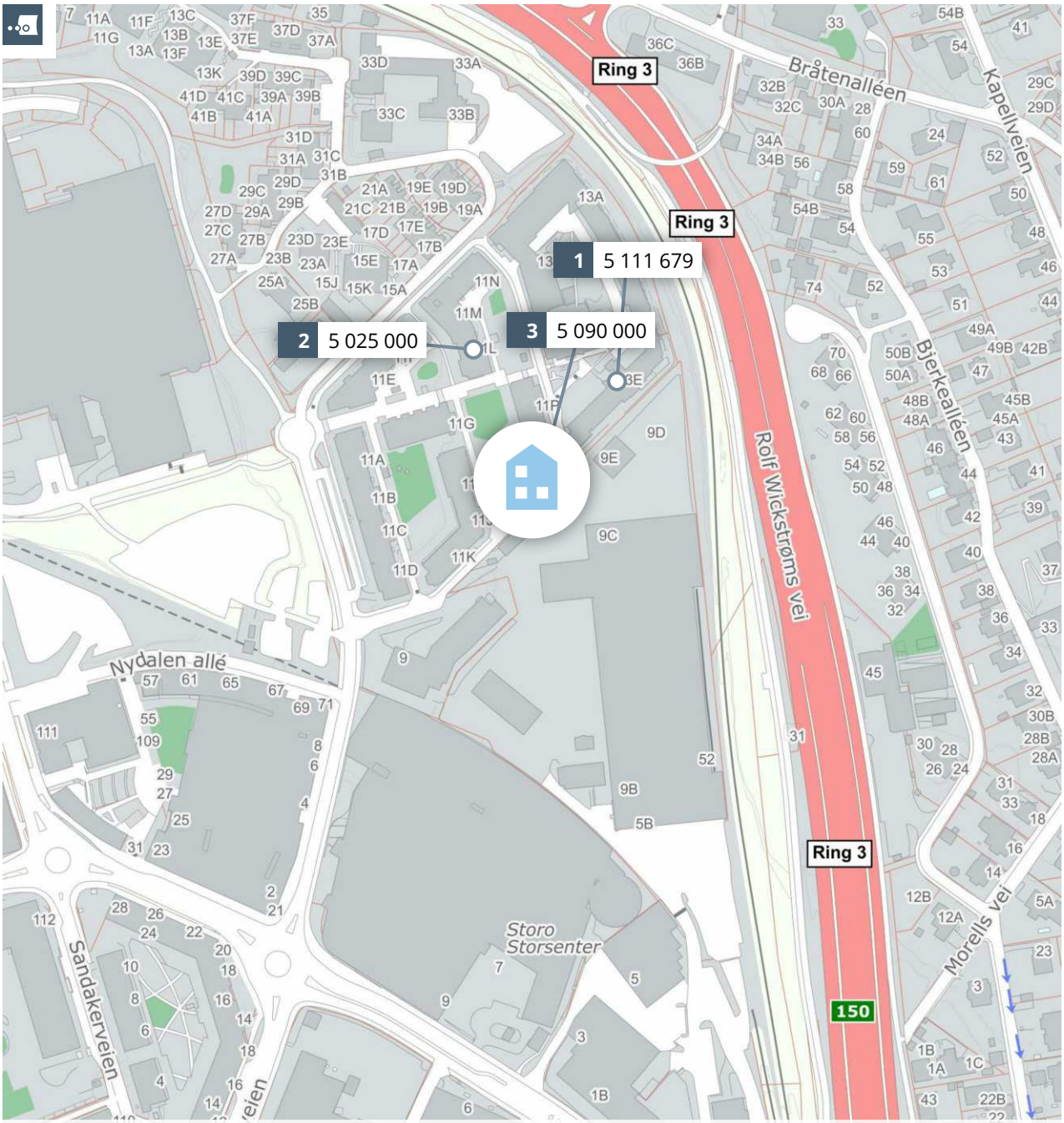
Byggetegning

Seksjonering

Arealbekreftelse

Reguleringskart

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 S

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 16.04.2026

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: Håkon Leknes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gunnar Schjelderups vei 11 S, 0485 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 77 BNR 57 FNR 0 SNR 189 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Nydalen øst

Verdivurdert til

5 300 000

-	5 300 000	115 217
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	3 113
Formue	19 623
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gunnar Schjelderups vei 13 E 45 m² 2007 2. etg 1 sov	06.01.2026	4 850 000	**5 100 000**	11 679	5 111 679	**113 593**
2 Gunnar Schjelderups vei 11 L 45 m² 2006 2. etg 1 sov	18.11.2025	4 850 000	**5 025 000**	0	5 025 000	**111 667**
3 Gunnar Schjelderups vei 11 R 45 m² 2006 2. etg 1 sov	24.02.2026	4 850 000	**5 090 000**	0	5 090 000	**113 111**

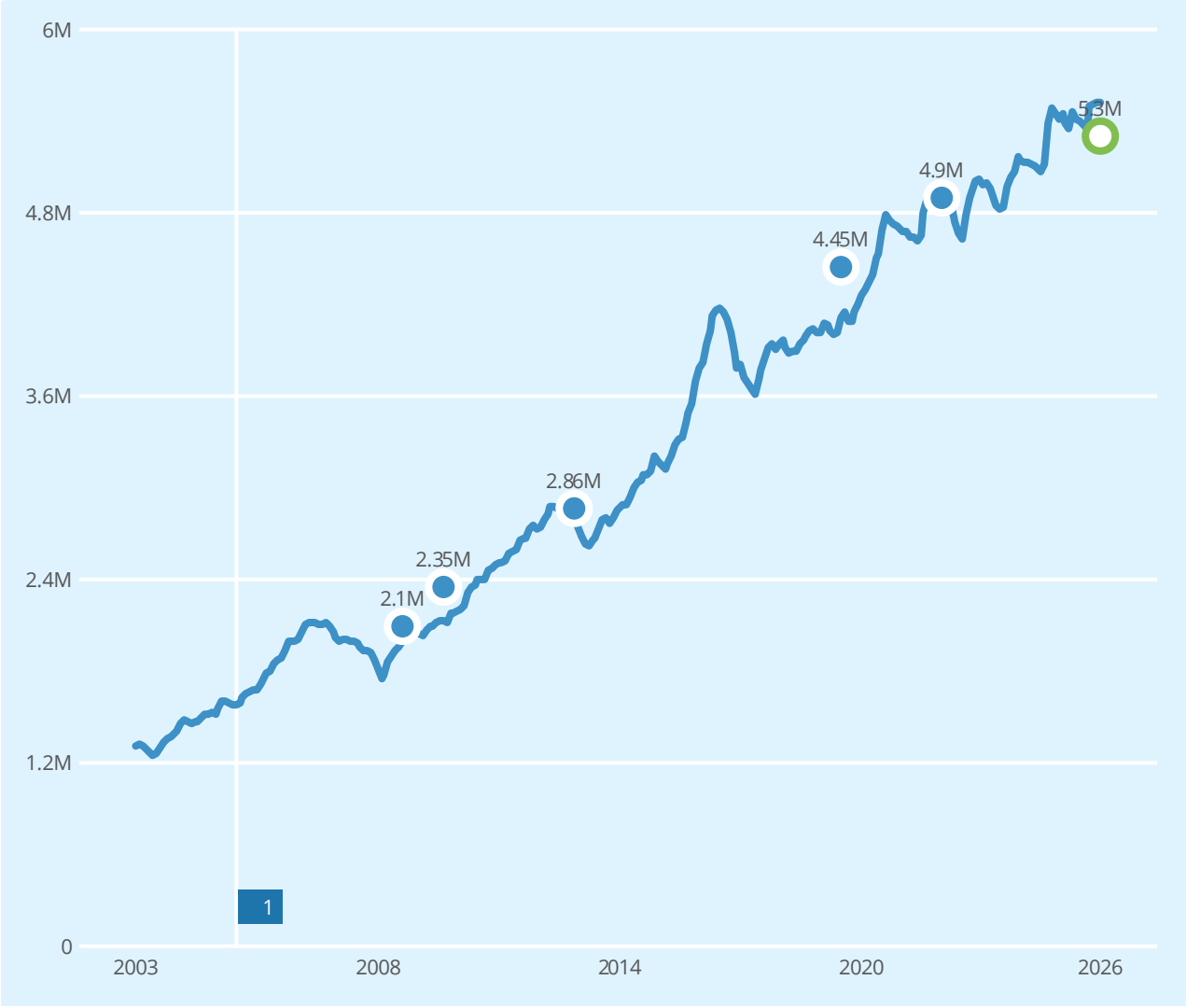
Lys og attraktiv 2-roms med balkong.

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	
24.05.2022	02.06.2022	16.08.2022	4 600 000	4 900 000	0	4 900 000	
04.01.2020	13.01.2020	06.05.2020	3 950 000	4 450 000	0	4 450 000	
19.08.2013	27.08.2013	24.09.2013	2 790 000	2 860 000	0	2 860 000	
25.05.2010	03.06.2010	16.06.2010	2 090 000	2 350 000	-	2 350 000	
09.06.2009	17.06.2009	05.08.2009	2 080 000	2 095 000	-	2 095 000	
18.12.2006		18.12.2006	-	1 850 000	-	1 850 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Nydalen øst grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

5.0M
4.8M
4 670 000 Prisantydning i snitt
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Leiligheter solgt i Nydalen øst grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

5 900 000 Salgspris i snitt
5 857 000 Prisantydning i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 217 Gunnar Schjelderups vei 11 S Totalpris 5 300 000
113 911 Nydalen øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

106 878 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet

Gunnar Schjelderups vei 11S , 0485 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 57, snr. 189

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



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1276 **Eiendomsverdi ref nr:** HV3196

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

tony@oslotaksten.no

477 04 302

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 6.etasje i et bygg fra 2006.
Boligen virker å være god stand, oppleves som
vedlikeholdt gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Boligen fremstår med normal standard og materialvalg i samsvar med byggeår.
Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for boliger fra denne perioden.
Ved befaring er det likevel registrert enkelte forhold med avvik,
Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk,
stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
slitasje eller behov for tiltak.
Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende
vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig.
For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk,
stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.
Boligen har balkong på ca 8m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Flislagt betongdekke og rekkverk i glass/stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Vinylklikkgulv i oppholdsrom
-Fliser i entre
-Microsement på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Microsement på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Arbeider i selgers eie:
-2025/ Microsement er lagt på fliser på bad i 2025
-2026/ Maling av vegger og vinylklikkgulv er gjort i 2026

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagte vegger fra byggeår, men det er lagt microsement over fliser på vegger i 2025.
Malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler, fra 2006.
Det er lagt microsement over fliser på gulv i 2025.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass (2025)
-Servant, skap, speil og belysning (2025)
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget.
Avtrekksventil i taket.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator med avkast i felleskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.
Drensvann fra skap til rom med sluk.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i entre.
Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Tilluft gjennom vindus/veggventiler.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap.
Sikringsskap er montert i entre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

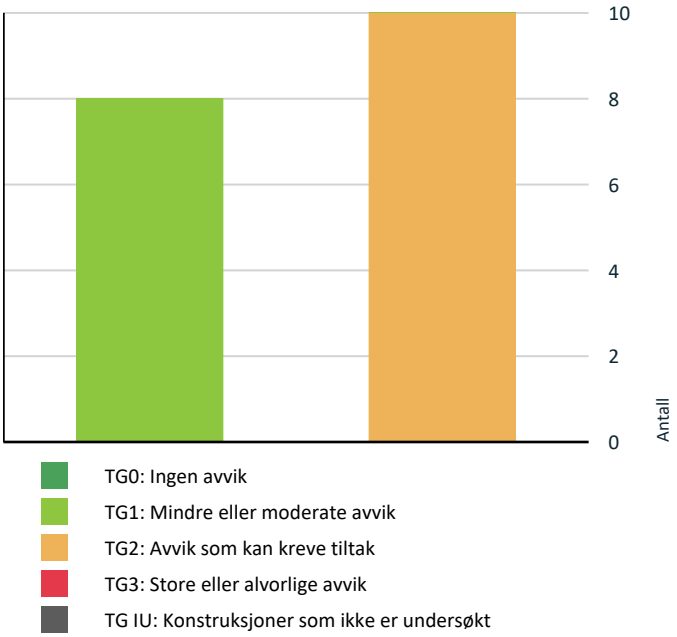
Leilighet

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

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger hos PBE og fysisk utforming av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 6.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 6.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 6.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 6.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 6.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes idag som bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
Mer enn halvparten av vinduenes forventede tekniske levetid er overskredet. Det foreligger ingen tegn til akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse. Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav, og det er i tillegg større risiko for punktering.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tetningslister er skadet og har sprekker, med redusert funksjon som følge.
Dørblad skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking.
Det er registrert riper, skruehull og mindre skader i karm og dørblad.
Døren fungerer ved befaringstidspunktet, men gradvis svekkelse må påregnes.
Årsak
Naturlig aldring, mekanisk slitasje og manglende vedlikehold.
Skjevheter i karm, slitasje i hengsler eller bevegelser i konstruksjonen.
Mekanisk påvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tetningslister bør skiftes ut.
Justering av hengsler og beslag anbefales for bedre funksjon.
Mindre skader kan utbedres ved behov.
Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.
Konsekvens
Redusert tetthet kan gi varmetap og redusert komfort.
Friksjon mot karm og terskel kan gi økt slitasje.
Skader og alder kan medføre redusert funksjon over tid.

TG2 settes på bakgrunn av registrert slitasje og redusert funksjon.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid.
Døren fungerer fint ved befaringstidspunktet.
Det er ikke registrert akutte skader, men gradvis svekkelse må påregnes.
Eldre glass har noe dårligere energiegenskaper enn dagens standard.
Det er økt risiko for punktering av glass.
Årsak
Normal aldring og slitasje på dør og tilhørende komponenter over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Utskifting bør påregnes på sikt som følge av alder.
Konsekvens
Eldre dør kan få redusert tetthet og isolasjonsevne.
Økt risiko for svikt i komponenter og glass.
Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av alder og overskredet forventet levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong på ca 8m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Tilstandsrapport

Flislagt betongdekke og rekkverk i glass/stål.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser som indikerer manglende limheft mot underlag.
Det er registrert at enkelte fliser er løse.
Årsak
Mangelfull liming, bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning under flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales kontroll og utbedring av løse fliser og fliser med bom.
Konsekvens
Fliser med manglende heft kan løsne eller sprekke over tid.

TG2 settes på bakgrunn av registrert bom og løse fliser.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Vinylklikkgulv i oppholdsrom
-Fliser i entre
-Microsement på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Microsement på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Arbeider i selgers eie:
-2025/ Microsement er lagt på fliser på bad i 2025 som egeninnsats, i følge eier.
-2026/ Maling av vegger og vinylklikkgulv er gjort i 2026 som egeninnsats, i følge eier.

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bomlyd i fliser i entre ved banketest, som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag.
Det er registrert noen manglende lister, samt mindre sår og overflateskader enkelte steder i boligen.
Årsak
Mangelfull utførelse, bevegelser i underlaget, fuktpåvirkning eller aldring av materialer.
Normal slitasje og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales oppfølging og eventuell utbedring av fliser med bom.
Mangler og overflateskader kan utbedres ved behov.
Konsekvens
Fliser med bom kan løsne eller sprekke over tid.
Kosmetiske skader har begrenset betydning for funksjon, men kan påvirke estetisk uttrykk.

TG2 settes på bakgrunn av registrert bom i fliser i entre.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

I stue er det målt ca.13mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I gang er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
Mellom entre og stue er det nivåforskjell på ca 10-15mm

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

VÅTROM

6.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført med flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagte vegger, og malt innvendig tak.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i denne rapporten, men det antas at eventuell dokumentasjon kan være tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess i 2006.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

6.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger fra byggeår, men det er lagt microsement over fliser på vegger i 2025.
Malt innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser/mikrosement som indikerer manglende heft mot underlag.
Årsak
Mangelfull liming, bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales kontroll og utbedring av områder med bom.
Tiltak bør vurderes ved forverring eller i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.
Konsekvens
Manglende heft kan medføre at overflater løsner eller sprekker over tid.
Forholdet kan gi økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon.

TG2 settes på bakgrunn av registrert bom i overflater.

6.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler, fra 2006.
Det er lagt microsement over fliser på gulv i 2025.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 130 cm, og ca. 8 mm fall til sluk i dusjsonen, med noen ujevnheter.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist redusert lokalt fall mot sluk i dusjsonen, med tendens til noen svanker.
Samlet høydeforskjell mot sluk oppfyller anbefalt nivå, men lokalt fall vurderes som utilstrekkelig.
Det er registrert bomlyd i enkelte fliser/mikrosement som indikerer manglende heft mot underlag.
Årsak
Mangelfull etablering av fall ved oppføring av våtrommet.
Mangelfull liming, bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning under overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn ved normal bruk.
Utbedring av fallforhold og overflater bør vurderes ved rehabilitering av våtrommet.
Løse områder og flater med bom bør kontrolleres og utbedres ved behov.
Konsekvens
Redusert fall kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning.
Manglende heft kan medføre at overflater løsner eller sprekker.
Forholdene kan gi økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

TG2 settes på bakgrunn av redusert fallforhold og registrert bom i overflater.

6.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av rustfritt stål med tilhørende vannlås og klemring.
Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.
Årsak
Alder på membran medfører at mer enn 50 % av forventet teknisk levetid er oppbrukt.
Naturlig aldring og normal bruk av våtrommet over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging av våtrommet.
Renovering av våtrommet må påregnes på sikt.
Konsekvens
Eldre membran har redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.
Økt fuktbelastning kan medføre skade på underliggende konstruksjon.

TG2 settes på bakgrunn av alder på membran og redusert restlevetid.

6.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass (2025)
-Servant, skap, speil og belysning (2025)
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert vegghengt WC med innebygget sisterne uten synlig løsning for lekkasjesikring eller drenering til sluk.
Løsningen er ikke verifisert.
Det mangler avløpstrakt for vaskemaskin på badet.
Årsak
Manglende synlig lekkasjesikring kan skyldes valgt utførelse eller at løsning er skjult bak konstruksjon.
Løsningen kan være utført etter tidligere praksis uten tilsvarende krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av innbygget sisterne med hensyn til lekkasjesikring.
Etablering av avløpstrakt for vaskemaskin.
Konsekvens
Manglende lekkasjesikring kan medføre skjulte vannskader i konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring og avløpsløsning for vaskemaskin.

6.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget.
Avtrekksventil i taket.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

6.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Målingene viser følgende:
RH 52%, temperatur 18grader C og duggpunkt 7,8 grader
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



KJØKKEN

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin.
Det er registrert manglende tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenskap.
Årsak
Det er ikke etablert lekkasjesikring under rør eller oppvaskkum i rom uten sluk.
Tettemuffer er ikke montert i rør-i-rør-systemet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales etablering av lekkasjesikring i henhold til TEK10 § 15-5.
Det anbefales ettermontering av godkjente tettemuffer for å sikre tett rørføring.
Konsekvens
Manglende lekkasjesikring øker risiko for skjulte vannskader i konstruksjoner uten sluk.
Manglende tetting i rør-i-rør-system kan medføre at lekkasjevann ledes ut i konstruksjonen med fare for fuktskader.

TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring og tetting i vanninstallasjoner.

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast i felleskanal.
Vifta og spjeld styres via ventilatoren på kjøkkenet.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren er funksjonell, men har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Årsak
Normal aldring og slitasje på viftemotor og øvrige komponenter over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Utskifting av ventilator og viftemotor må påregnes ved oppgradering av kjøkken.
Konsekvens
Eldre ventilator kan få redusert effekt og økt risiko for svikt.

TG2 settes på bakgrunn av alder og overskredet forventet levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.
Drensvann fra skap til rom med sluk.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i entre.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra bygget i denne perioden.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen.
Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.
Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap.
Sikringsskap er montert i entre.
Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Lys Teknikk AS.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 15,8 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,07 m.
TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales oppgradering av rekkverk til minimum 1,2 m i henhold til TEK17 ved nivåforskjell over 10 m.
Konsekvens
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fall og alvorlig personskade.

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

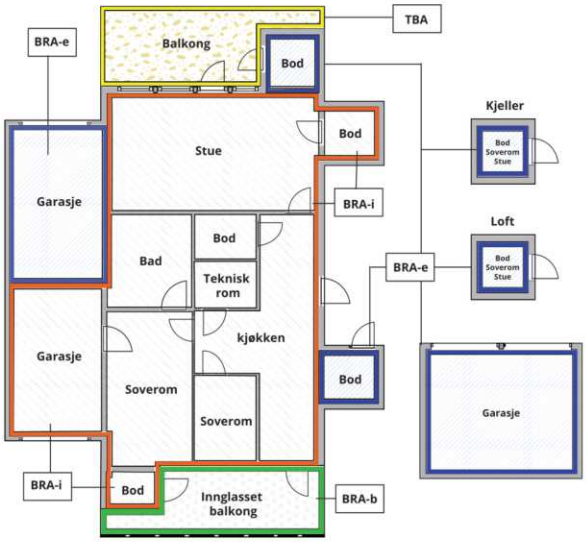
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6.Etasje	46	5		51	8
SUM	**46**	**5**			**8**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 5m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesaksteginger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger hos PBE og fysisk utforming av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	57		189	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gunnar Schjelderups vei 11S

Hjemmelshaver
Aaslund Simen Rise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et populært og meget sentralt boligområde i Nydalen.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	15.04.2026	
3	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HV3196

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260087

Selger 1 navn
Simen Rise Aaslund

Gateadresse
Gunnar Schjelderups vei 11S

Poststed	Postnr
OSLO	0485

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260087

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte baderomsmøbler. Mikrosement

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260087

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260087

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om 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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260087

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

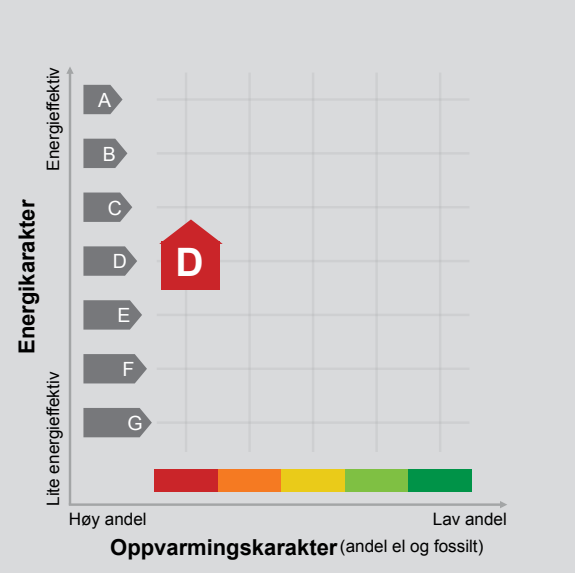
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Aaslund	99a99b3e236ef37aabfd4 090309e46e5e786beec	18.03.2026 12:26:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260087

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET NYDALEN KVARTER
Antall registrerte enheter	20
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81796947
Merkenummer	Energiattest-2025-230477
Dato	13.12.2025
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	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 (20)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0203	137	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0203	220	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0204	219	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0204	136	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0303	150	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0303	233	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0304	232	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0304	149	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0403	246	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0403	163	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0404	162	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0404	245	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0503	259	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0503	176	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0504	258	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0504	175	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0603	189	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0603	272	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0604	271	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0604	188	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2

Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	106 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	227,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,65 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²

Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.6.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	80,6 kWh/år

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	149,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 392 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	168,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 679 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	168,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 392 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 392 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 392 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260087 . Vår ref.: 5700-1-189 Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nydalen Kvarter
Organisasjonsnr:	991081267
Seksjonseier:	Aaslund, Simen Rise
Medeier:	
Leilighetsnummer:	189
Adresse:	Gunnar Schjelderups Vei 11 S, 0485 OSLO
Seksjonsnummer:	189
Gnr.	77
Bnr.	57

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 6155986.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82776079.
- 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.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Internett	559,00	
Felleskostnader	2 554,00	

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jardar Havro Bakke, e-post: nydalenkvarter@styrerommet.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.
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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NYDALEN KVARTER

Organisasjonsnummer: 991081267
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, BI Nydalen, Rom B2-030 (2. etg), Nydalsveien 37, 0484 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jardar Bakke 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen velges Sven-Robby Dierkes. Som protokollvitner velges Hanne Bjørnstad.
>
> ✓ **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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkaptal.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til det sittende styret foreslås satt til kr 660 000. Av dette beløpet er kr 240 000 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder. Dvs at resterende 420 000 fordeles mellom de 7 øvrige medlemmene av styret.

(Som bakgrunnsinformasjon har det samlede styrehonoraret i Nydalen Kvarter stått stille på kr 600 000 siden 2016. Fra 2016 til 2025 har konsumprisindeksen økt med cirka 34 %.)

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til kr 660 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til vedtektsendring om vinduer og dører (fra styret)

Styret foreslår å endre på ordlyden i vedtektenes regel om vedlikeholdsansvar for ytterdør, verandadør og vinduer til seksjonen. Slik at ordlyden blir lik regelen i eierseksjonsloven.

I dagens vedtekter, § 9 alternativ i) står det at seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter: "innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen".

Styret foreslår at ordene "innsiden av" fjernes, slik at regelen blir lik teksten i loven. Lovens ordlyd for tilsvarende regel er "vinduer og ytterdører". (Eierseksjonslovens § 32, 2. avsnitt, alternativ i.)

Utskiftning av vinduer og dører er sameiets ansvar, både etter vedtekter og lov.

> **Forslag til vedtak:**
> Ordene "innsiden av" fjernes fra vedtektenes § 9 i), slik at ny versjon av 9 i) lyder: "vinduer, veranda- og ytterdører til boligen"
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

8. Forslag til vedtektsendring om balkonger (fra styret)

Styret foreslår å legge til 2 nye setninger i følgende avsnitt i vedtektenes § 9, som i dag lyder: "Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten."

Stryet foreslår at disse setningene legges til i avsnittet:

"Denne vedlikeholdsplikten gjelder hele året, også ved snø/is på vintertid. Seksjonseier må også sørge for at snø på balkongen ikke blir liggende inn mot yttervegger, pga fare for vanninntrengning."

> **Forslag til vedtak:**

Følgende setninger legges til vedtektenes § 9 iht forslaget over: "Denne vedlikeholdsplikten gjelder hele året, også ved snø/is på vintertid. Seksjonseier må også sørge for at snø på balkongen ikke blir liggende inn mot yttervegger, pga fare for vanninntrengning."

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

9. Forslag til nytt punkt i regler for parkeringsplassene (fra styret)

Styret forslår et nytt punkt 5.4 i "Regler for parkeringsplassene i garasjen i Sameiet Nydalen Kvarter", som skal lyde:

"Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasjeplass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til en hver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret"

Forslag til vedtak:
Nytt punkt nr 5.4 i regler for parkeringsplassene vedtas med følgende tekst: "Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasjeplass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til en hver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret."

Vedtatt. Enstemmig
Tekst endret til:
✓ **"Ved bestilling eller bytte av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasjeplass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til en hver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret."**

10. Beplantning av takterrasser

Fremmet av: Khiem N-Dinh

Vil gjerne fremme forslag om grønnere takterrasse for bedre trivsel og miljø i sameiet.

Er det mulig å be om befaring av anleggsgartner Oslo hageservice som sameiet allerede har avtale med for å se på muligheter og kostnad om et slikt prosjekt. Det trenger ikke å koste all verden. Men litt grønt med værfaste stauder og blomster som kommer hvert år vil kunne løfte miljøet i sameiet uten for mye ekstra kostnad.

Mvh Khiem N-Dinh

Styrets innstilling
Styret anerkjenner at dette er et hyggelig initiativ for bedre trivsel og bomiljø!

Imidlertid er det noen utfordringer knyttet til forslaget:

- Pga tilstanden på gulvet på terrassene bør det ikke står tunge potter/gjenstander der
- Vanning og vedlikehold av eventuelle planter reiser spørsmål om hvem som skal ha ansvaret for det, både praktisk og økonomisk
- Planter på takterrasser kan føre til økt risiko for tetting av sluk

Styret er for øvrig enig med forslagsstiller at takterrassene har potensiale til å bli finere enn i dag. Dette bør vi også få til gjennom en helhetlig rehabilitering av disse noen år frem i tid.

Styret støtter ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Falt enstemmig**

11. Avvikle TV-abonnement og undersøke muligheten for en rimeligere internettleverandør

Fremmet av: Sindre Vaseng Skaldehaug

Statistisk sett er det færre enn halvparten av den norske befolkningen som ser på lineær TV, og mest sannsynlig er tallet vesentlig lavere for vårt sameie, da statistikken trekkes opp av eldre personer som fortsatt benytter lineær TV.

Det fremgår på Vibbo at sameiet er bundet til 2026 med Telia, som nå koster kr. 472 per måned. Hos Telia kan man enten velge en middels internettlinje og utvalgte kanaler, eller en god internettlinje og ingen kanaler. Dersom man velger sistnevnte, sitter man igjen med en dyr internettavtale. Ved utløp av avtalen bør rimeligere alternativer undersøkes. F.eks. hvor tv-abonnement ikke er inkludert i tilbudet sameiet har innhentet, men de som ønsker det kan tegne dette privat som en tilleggstjeneste. Det finnes sameier/borettslag på vår størrelse med internettabonnement på kr. 199,- per måned (fra eksempelvis Nextgentel).

For å illustrere forskjellen i pris for hver enkelt enhet per år:

472 kr x 12 måneder= 5.664 kr

199 kr x 12 måneder = 2.388 kr

Her bør det ved innhenting av pristilbud fra flere leverandører være mulig å redusere kostnaden med 50% ved å inngå en mer gunstig kollektiv avtale.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Vi er bundet til avtalen med Telia frem til 01.10.2026, og den må sies opp senest 3 måneder før (01.07.2026), ellers forlenges den med 12 måneder.

Hvis forslaget vedtas på årsmøtet, kan styret begynne prosessen med å hente inn tilbud i løpet av 2. halvår 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Avslutte dagens kollektive avtale med Telia ved avtaleperiodens slutt og innhente nye tilbud på internett fra flere leverandører
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig. Det innhentes også tilbud på TV, for de som ønsker det.**

12. Installere elektronisk nøkkel (app) til sameiets dører

Fremmet av: Sindre Vaseng Skaldehaug

Ved installasjon av elektrisk nøkkel kan beboerne i sameiet benytte mobiltelefon for å låse opp dører. Dette er mulig både på inngangsdører, kjellerdører og andre dører.

Fordeler:

- Mindre risiko for at nøkler/brikker kommer på avveie og blir misbrukt ved f.eks. innbrudd (noe sameiet har opplevd mye det siste halve året).

- Mulighet til å gi elektronisk tilgang hvis man skal slippe inn noen, f.eks. familiemedlemmer, vaskepersonell etc. (færre nøkler oppbevart hos personer som ikke bor i sameiet)
- For de som har elektronisk dørlås på egen inngangsdør vil det medføre en total nøkkelfri hverdag

Det finnes flere leverandører for dette, og flere pristilbud bør innhentes, fra bl.a Unloc og Defigo.

Dagens ordning med chip kan fortsatt beholdes for de som ikke ønsker å bruke app.

Styrets innstilling
Styret er ikke prinsipielt imot forslaget, og forstår forslagsstiller argumenter.

Unloc og Defigo er nevnt i forslaget som aktuelle tilbydere. Styret er enige i at det vil være aktuelle leverandører, dersom sameiet skal se på nytt system for elektronisk nøkkel (app).

Unloc

En fordel med Unloc er at det er en løsning som er integrert mot Styrerommet.no, og Obos sine digitale løsninger og eierlister. En ulempe er at løsningen krever mobildekning, noe som vil utelukke en del dører i garasjen og bodområdene. Men Unloc kan f eks installeres på 16 oppgangsdører + de 2 dørene ned til garasjen. Sameiet vli få årlig abonnementskostnad på ca 80 000. Samt kostnad til installasjon på ca kr 3 000 pr dør. Unloc vil komme i tillegg til dagens chip/brikker, og vil således ikke bedre sikkerhet ved brikker på avveie. Vi har dessuten allerede en løsning i dag for å dekativvere chip/brikker som blir meldt å være på avveie eller mistet. Med Unloc kan man heller ikke fjernåpne dør, men kun dele nøkkel i en gitt tidsperiode.

Defigo

Sik styret forstår det, vil Defigo bli en mer omfattende løsning enn Unloc. Mens Unloc blir et supplement til dagens løsning med chip/brikker, bør Defigo vurderes mer som en komplett erstatning av dagens nøkkelsystem, da også med integrasjon med porttelefonanlegg.

Dagens løsninger

Dagens løsning med chip/brikker fungerer etter styrets oppfatning bra. Sameiets porttelefonanlegg er ca 20 år gammelt, fungerer greit, og har sannsynligvis noen år med levetid igjen.

Styrets vurdering

Når dagens porttelefonanlegg har nådd sin forventede levealder, bør sameiet gjør en helhetlig vurdering av bytte til et nytt system som henger sammen, både for porttelefonanlegg (evt med video) og nøkler/digitale nøkler. Dette ligger trolig noen år frem i tid. Styret fremmer dette som alternativt forslag til vedtak under.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Innhente tilbud på elektronisk nøkkel (app), velge beste tilbyder basert på pris og kvalitet, samt implementere løsning snarest mulig etter årsmøtet

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Når dagens porttelefonanlegg har nådd sin levealder, bør sameiet gjør en helhetlig vurdering av bytte til et nytt system som henger sammen, både for porttelefonanlegg (evt med video) og nøkler/digitale nøkler. Dette ligger trolig noen år frem i tid.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer for to år
- 3 varamedlemmer for ett år
- 2 medlemmer til valgkomiteen for ett år.

For valgkomiteens innstilling, se side 22-23.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Bremvik Thorshaug
Espen Elvrum

Følgende stilte til valg:
Camilla Bremvik Thorshaug
Espen Elvrum

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ketil Jonassen
Ole Magnus Midttveit
Andreas Wang Gulbrandsen

Følgende stilte til valg:
Ketil Jonassen
Ole Magnus Midttveit
Andreas Wang Gulbrandsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Arne Bergersen
Linn Langfeldt
Øyvind Walheim Svensvik

Følgende stilte til valg:
Arne Bergersen
Linn Langfeldt
Øyvind Walheim Svensvik

Transaksjon 09222115557545972973 Signert JHB, SD, HB

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545972973

Dokument

5700 Nydalen Kvarter Sameie - 05.05.2025 Protokoll Ordinær
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2025-05-06 10:42:07 CEST (+0200) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
Ferdigstilt den 2025-05-06 22:14:17 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Jardar Havro Bakke (JHB)

Signert 2025-05-06 10:43:56 CEST (+0200)

Sven-Robby Dierkes (SD)

Signert 2025-05-06 10:54:49 CEST (+0200)

Hanne Bjørnstad (HB)

Signert 2025-05-06 22:14:17 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5700
SAMEIET NYDALEN KVARTER

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYDALEN KVARTER

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, BI Nydalen, Rom B2-030 (2. etg), Nydalsveien 37, 0484 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du tar med deg legitimasjon.

Kart for å finne møterommet: https://link.mazemap.com/fKjj4UGD

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring om vinduer og dører (fra styret)
8. Forslag til vedtektsendring om balkonger (fra styret)
9. Forslag til nytt punkt i regler for parkeringsplassene (fra styret)
10. Beplantning av takterrasser
11. Avvikle TV-abonnement og undersøke muligheten for en rimeligere internettleverandør
12. Installere elektronisk nøkkel (app) til sameiets dører
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NYDALEN KVARTER

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkaptal.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap sak.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret foreslås satt til kr 660 000. Av dette beløpet er kr 240 000 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder. Dvs at resterende 420 000 fordeles mellom de 7 øvrige medlemmene av styret.

(Som bakgrunnsinformasjon har det samlede styrehonoraret i Nydalen Kvarter stått stille på kr 600 000 siden 2016. Fra 2016 til 2025 har konsumprisindeksen økt med cirka 34 %.)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til kr 660 000

Sak 7

Forslag til vedtektsendring om vinduer og dører (fra styret)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre på ordlyden i vedtektenes regel om vedlikeholdsansvar for ytterdør, verandadør og vinduer til seksjonen. Slik at ordlyden blir lik regelen i eierseksjonsloven.

I dagens vedtekter, § 9 alternativ i) står det at seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter: "innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen".

Styret foreslår at ordene "innsiden av" fjernes, slik at regelen blir lik teksten i loven. Lovens ordlyd for tilsvarende regel er "vinduer og ytterdører". (Eierseksjonslovens § 32, 2. avsnitt, alternativ i.)

Utskiftning av vinduer og dører er sameiets ansvar, både etter vedtekter og lov.

Forslag til vedtak
Ordene "innsiden av" fjernes fra vedtektenes § 9 i), slik at ny versjon av 9 i) lyder: "vinduer, veranda- og ytterdører til boligen"

Sak 8

Forslag til vedtektsendring om balkonger (fra styret)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til 2 nye setninger i følgende avsnitt i vedtektenes § 9, som i dag lyder: "Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten."

Stryet foreslår at disse setningene legges til i avsnittet:

"Denne vedlikeholdsplikten gjelder hele året, også ved snø/is på vintertid. Seksjonseier må også sørge for at snø på balkongen ikke blir liggende inn mot yttervegger, pga fare for vanninntrengning."

Forslag til vedtak
Følgende setninger legges til vedtektenes § 9 iht forslaget over: "Denne vedlikeholdsplikten gjelder hele året, også ved snø/is på vintertid. Seksjonseier må også sørge for at snø på balkongen ikke blir liggende inn mot yttervegger, pga fare for vanninntrengning."

Sak 9

Forslag til nytt punkt i regler for parkeringsplassene (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret forslår et nytt punkt 5.4 i "Regler for parkeringsplassene i garasjen i Sameiet Nydalen Kvarter", som skal lyde:

"Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasjeplass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til en hver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret"

Forslag til vedtak

Nytt punkt nr 5.4 i regler for parkeringsplassene vedtas med følgende tekst: "Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasjeplass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til en hver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret."

Sak 10

Beplantning av takterrasser

Forslag fremmet av:
Khiem N-Dinh

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vil gjerne fremme forslag om grønnere takterrasse for bedre trivsel og miljø i sameiet.

Er det mulig å be om befaring av anleggsgartner Oslo hageservice som sameiet allerede har avtale med for å se på muligheter og kostnad om et slikt prosjekt. Det trenger ikke å koste all verden. Men litt grønt med værfaste stauder og blomster som kommer hvert år vil kunne løfte miljøet i sameiet uten for mye ekstra kostnad.

Mvh Khiem N-Dinh

Styrets innstilling

Styret anerkjenner at dette er et hyggelig initiativ for bedre trivsel og bomiljø!

Imidlertid er det noen utfordringer knyttet til forslaget:

- Pga tilstanden på gulvet på terrassene bør det ikke står tunge potter/gjenstander der
- Vanning og vedlikehold av eventuelle planter reiser spørsmål om hvem som skal ha ansvaret for det, både praktisk og økonomisk
- Planter på takterrasser kan føre til økt risiko for tetting av sluk

Styret er for øvrig enig med forslagsstiller at takterrassene har potensiale til å bli finere enn i dag. Dette bør vi også få til gjennom en helhetlig rehabilitering av disse noen år frem i tid.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Er det mulig å be om befaring av anleggsgartner Oslo hageservice som sameiet allerede har avtale med for å se på muligheter og kostnad om et slikt prosjekt. Det trenger ikke å koste all verden. Men litt grønt med værfaste stauder og blomster som kommer hvert år vil kunne løfte miljøet i sameiet uten for mye ekstra kostnad.

Sak 11

Avvikle TV-abonnement og undersøke muligheten for en rimeligere internettleverandør

Forslag fremmet av:
Sindre Vaseng Skaldehaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Statistisk sett er det færre enn halvparten av den norske befolkningen som ser på lineær TV, og mest sannsynlig er tallet vesentlig lavere for vårt sameie, da statistikken trekkes opp av eldre personer som fortsatt benytter lineær TV.

Det fremgår på Vibbo at sameiet er bundet til 2026 med Telia, som nå koster kr. 472 per måned. Hos Telia kan man enten velge en middels internettlinje og utvalgte kanaler, eller en god internettlinje og ingen kanaler. Dersom man velger sistnevnte, sitter man igjen med en dyr internettavtale. Ved utløp av avtalen bør rimeligere alternativer undersøkes. F.eks. hvor tv-abonnement ikke er inkludert i tilbudet sameiet har innhentet, men de som ønsker det kan tegne dette privat som en tilleggstjeneste. Det finnes sameier/borettslag på vår størrelse med internettabonnement på kr. 199,- per måned (fra eksempelvis Nextgentel).

For å illustrere forskjellen i pris for hver enkelt enhet per år:

472 kr x 12 måneder= 5.664 kr

199 kr x 12 måneder = 2.388 kr

Her bør det ved innhenting av pristilbud fra flere leverandører være mulig å redusere kostnaden med 50% ved å inngå en mer gunstig kollektiv avtale.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Vi er bundet til avtalen med Telia frem til 01.10.2026, og den må sies opp senest 3 måneder før (01.07.2026), ellers forlenges den med 12 måneder.

Hvis forslaget vedtas på årsmøtet, kan styret begynne prosessen med å hente inn tilbud i løpet av 2. halvår 2025.

Forslag til vedtak

Avslutte dagens kollektive avtale med Telia ved avtaleperiodens slutt og innhente nye tilbud på internett fra flere leverandører

---

Sak 12

Installere elektronisk nøkkel (app) til sameiets dører

Forslag fremmet av:
Sindre Vaseng Skaldehaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved installasjon av elektrisk nøkkel kan beboerne i sameiet benytte mobiltelefon for å låse opp dører. Dette er mulig både på inngangsdører, kjellerdører og andre dører.

Fordeler:

- Mindre risiko for at nøkler/brikker kommer på avveie og blir misbrukt ved f.eks. innbrudd (noe sameiet har opplevd mye det siste halve året).
- Mulighet til å gi elektronisk tilgang hvis man skal slippe inn noen, f.eks. familiemedlemmer, vaskepersonell etc. (færre nøkler oppbevart hos personer som ikke bor i sameiet)
- For de som har elektronisk dørlås på egen inngangsdør vil det medføre en total nøkkelfri hverdag

Det finnes flere leverandører for dette, og flere pristilbud bør innhentes, fra bl.a Unloc og Defigo.

Dagens ordning med chip kan fortsatt beholdes for de som ikke ønsker å bruke app.

Styrets innstilling

Styret er ikke prinsipielt imot forslaget, og forstår forslagsstiller argumenter.

Unloc og Defigo er nevnt i forslaget som aktuelle tilbydere. Styret er enige i at det vil være aktuelle leverandører, dersom sameiet skal se på nytt system for elektronisk nøkkel (app).

Unloc

En fordel med Unloc er at det er en løsning som er integrert mot Styrerommet.no, og Obos sine digitale løsninger og eierlister. En ulempe er at løsningen krever mobildekning, noe som vil utelukke en del dører i garasjen og bodområdene. Men Unloc kan f eks installeres på 16 oppgangsdører + de 2 dørene ned til garasjen. Sameiet vli få årlig abonnementskostnad på ca 80 000. Samt kostnad til installasjon på ca kr 3 000 pr dør. Unloc vil komme i tillegg til dagens chip/brikker, og vil således ikke bedre sikkerhet ved brikker på avveie. Vi har dessuten allerede en løsning i dag for å dekativvere chip/brikker som blir meldt å være på avveie eller mistet. Med Unloc kan man heller ikke fjernåpne dør, men kun dele nøkkel i en gitt tidsperiode.

Defigo

Sik styret forstår det, vil Defigo bli en mer omfattende løsning enn Unloc. Mens Unloc blir et supplement til dagens løsning med chip/brikker, bør Defigo vurderes mer som en komplett erstatning av dagens nøkkelsystem, da også med integrasjon med porttelefonanlegg.

Dagens løsninger

Dagens løsning med chip/brikker fungerer etter styrets oppfatning bra. Sameiets porttelefonanlegg er ca 20 år gammelt, fungerer greit, og har sannsynligvis noen år med levetid igjen.

Styrets vurdering

Når dagens porttelefonanlegg har nådd sin forventede levealder, bør sameiet gjør en helhetlig vurdering av bytte til et nytt system som henger sammen, både for porttelefonanlegg (evt med video) og nøkler/digitale nøkler. Dette ligger trolig noen år frem i tid. Styret fremmer dette som alternativt forslag til vedtak under.

Forslag til vedtak 1

Innhente tilbud på elektronisk nøkkel (app), velge beste tilbyder basert på pris og kvalitet, samt implementere løsning snarest mulig etter årsmøtet

Forslag til vedtak 2

Når dagens porttelefonanlegg har nådd sin forventede levealder, bør sameiet gjør en helhetlig vurdering av bytte til et nytt system som henger sammen, både for porttelefonanlegg (evt med video) og nøkler/digitale nøkler. Dette ligger trolig noen år frem i tid.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer for to år
- 3 varamedlemmer for ett år
- 2 medlemmer til valgkomiteen for ett år.

For valgkomiteens innstilling, se side 22-23.

Roller og kandidater

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

- Camilla Bremvik Thorshaug
- Espen Elvrum

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Wang Gulbrandsen
- Ketil Jonassen
- Ole Kristian Midttveit

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

- Arne Bergersen
- Linn Langfeldt

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

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

Styrets arbeid

Siden årsmøtet i fjor har styret gjennomført 11 styremøter. Beslutninger i styret om drift- og bomiljøsaker har, i tillegg til på styremøtene, også blitt tatt løpende mellom møtene på epost og telefon. Vedtak og beslutninger det har vært nødvendig å dokumentere for ettertiden, har i så fall blir forankret i påfølgende styremøteprotokoll. Oppgaver og ansvarsområder, inkludert oppfølging/møter/befaringer med sameiets avtalepartnere og leverandører, har vært fordelt mellom styremedlemmene ut ifra kompetanse og interesse.

Vibbo - nyheter og informasjon om sameiet

Vi har brukt Vibbo som sameiets primære kommunikasjons- og informasjonskanal, og publisert nyheter om aktuelle saker gjennom styreperioden. I egen nyhetssak publisert 13. desember, "Nyheter fra styret, desember 2024", skrev vi en sammenfatning av de viktigste sakene styret har jobbet med i 2024, samt en oppsummering av sameiets økonomiske situasjon. Styret får et stort antall henvendelser fra seksjonseiere og beboere via melding på Vibbo, og vi har som mål og besvare alle innen rimelig tid og på en god måte.

Avtrekksvarmepumpeprosjektet

Styret har jobbet med dette prosjektet i samsvar med vedtak fra fjorårets årsmøte, og fått bistand av Obos Prosjekt. Iht råd fra Obos Prosjekt, begynte vi med å kartlegge muligheten for å endre primærenergikilden til sameiet fra strøm til fjernvarme. Hvor vidt avtrekksvarmepumpe blir lønnsomt, avhenger av hva vi lander på her. Pga usikkerhet om støtteordninger for energi ("Norgespris") vil treffe fjernvarme på samme måte som strøm, er Obos Prosjekt sitt råd i skrivende stund "å avvente enn så lenge for å se hvordan situasjonen utløser seg videre med betingelsene til norgesprisordningen."

Individuelle målere

Rådet fra Obos Prosjekt om eventuell installasjon av individuelle målere, er "Ved å etablere avtrekksvarmepumpe for varmtvannet, hadde det tatt mye av besparelsen som individuelle målere også skal ta av. Dermed egner ikke tiltaket seg om man etablerer avtrekksvarmepumpe."

Prioriterte vedlikeholdsoppgaver

Vi gjennomfører vask og maling av frontpartier i treverk vår/sommer 2025. Av større vedlikeholdsoppgaver/prosjekter vi må prioritere de nærmeste årene kan nevnes (i prioritert rekkefølge):

- Utbedring av betongskader i garasjekjeller.
- Nødvendig oppgradering av ENVAC-sentral (kostnad deles med BSN og Nydalstoppen).
- Innkjøp/oppstart av ny vedlikeholdsplan for sameiet. Det vil gi en kartlegging av tilstanden på de ulike bygningskomponentene, installasjoner og infrastruktur, samt råd for hvordan og i hvilken rekkefølge større vedlikeholdsarbeider bør prioriteres fremover i de neste 5-10 årene.

Vaktmester

Vi har avtale om vaktmestertjenester med PBT, og ikke egen ansatt vaktmester. Likevel opplever vi at vår faste vaktmester fra PBT, Glenn Linnerud, er "vår" vaktmester, etter mange år i sameiet hos oss. Glenn har omfattende kunnskap om drift, bygninger og infrastruktur i sameiet, og er godt likt blant både beboere og styret. Glenn slutter i sin stilling i PBT i løpet av våren 2025, og styret ønsker å takke han for super og langvarig innsats hos

oss, og ønsker han masse lykke til på veien videre! Vi ser samtidig frem til å bli kjent med ny fast vaktmester fra PBT som skal overta etter Glenn.

Økonomi

Sameiet har relativt solid økonomi, og hadde ved utgangen av året 2024 kr 8 092 536 i disponible midler. Samtidig er dette en fornuftig økonomisk buffer for et sameie av vår størrelse, og beløpet blir ikke mer enn i gjennomsnitt kr 20 965 pr seksjon dersom vi deler det på 386.

Avslutning

Styret vil i 2025 og videre fram til neste årsmøte fortsette arbeidet for at sameiet skal utvikle seg i positiv retning, til glede for alle som bor i Nydalen Kvarter!

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.

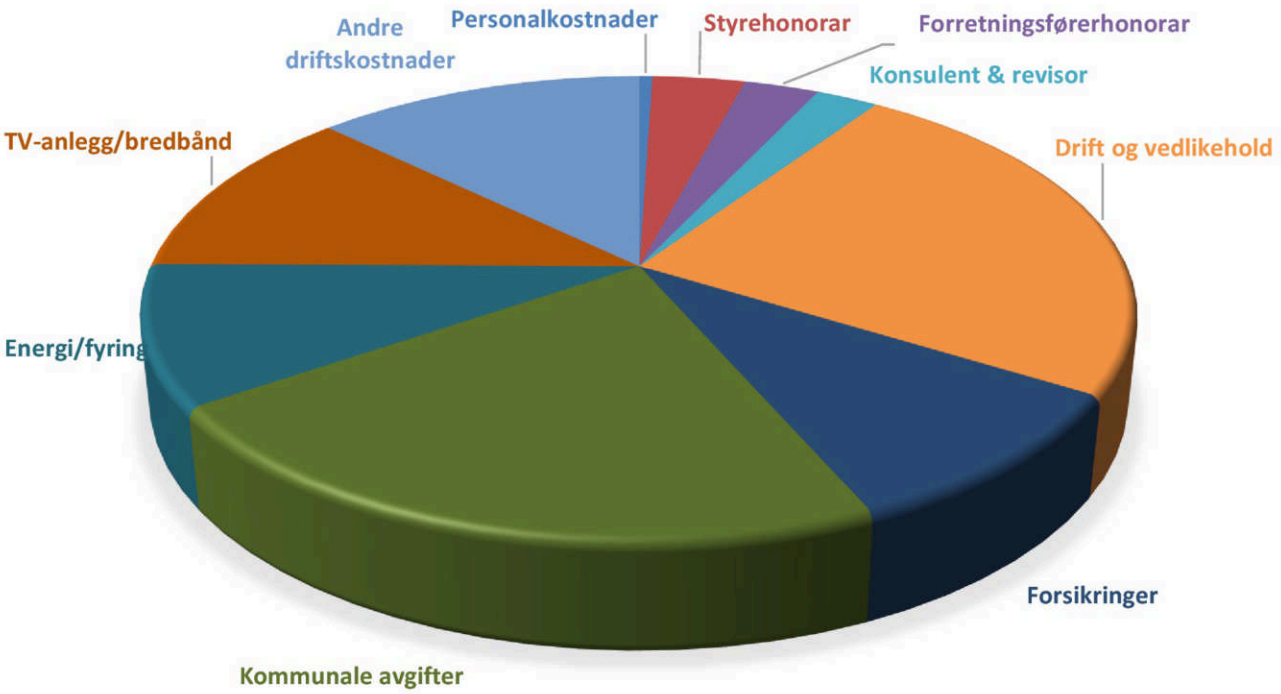
Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 8.092.536.

Kostnadsdiagram



Budsjett 2025

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 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALEN KVARTER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALEN KVARTER.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NJ2EP-4BE5V-T18QD-YQ4TS-S6DC8-2Q14O

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 967 128	17 592 680	17 978 000	18 774 000
Ladeinntekter EL-bil		263 318	231 112	250 000	250 000
Andre inntekter	3	1 326 554	511 512	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 557 001**	**18 335 303**	**18 228 000**	**19 024 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-90 170	-107 785	-84 600	-93 060
Styrehonorar	5	-639 500	-573 000	-600 000	-660 000
Revisjonshonorar	6	-25 102	-29 203	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-518 373	-492 967	-520 200	-546 000
Konsulenthonorar	7	-407 661	-248 881	-270 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-4 320 200	-2 879 874	-5 150 000	-5 000 000
Forsikringer		-1 726 282	-1 497 978	-1 650 000	-1 935 000
Festeavgift		-38 235	-36 495	-38 000	-38 000
Kommunale avgifter	9	-3 896 580	-2 756 109	-3 224 000	-3 722 000
Garasjer	10	67 030	32 271	0	0
Energi/fyring		-1 734 487	-1 922 196	-2 800 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 141 760	-2 389 952	-2 200 000	-2 120 000
Andre driftskostnader	11	-2 271 701	-1 971 955	-2 000 000	-2 365 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 743 020**	**-14 874 123**	**-18 566 800**	**-19 260 060**
DRIFTSRESULTAT		**1 813 981**	**3 461 180**	**-338 800**	**-236 060**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	399 602	293 761	165 000	200 000
Finanskostnader		0	-29	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**399 602**	**293 732**	**165 000**	**200 000**
ÅRSRESULTAT		**2 213 582**	**3 754 912**	**-173 800**	**-36 060**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 213 582	3 754 912		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		293 945	22 313
Forskuddsbetalte kostnader		549 361	545 515
Andre kortsiktige fordringer		0	10 225
Driftskonto OBOS-banken		1 934 506	4 332 286
Driftskonto OBOS-banken II		23 712	18 097
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 200	14 060
Sparekonto OBOS-banken		4 590 493	547 221
Sparekonto OBOS-banken II		2 259 121	2 146 529
SUM OMLØPSMIDLER		**9 666 339**	**7 636 246**
SUM EIENDELER		**9 666 340**	**7 636 247**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		8 092 537	5 878 955
SUM EGENKAPITAL		**8 092 537**	**5 878 955**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		326 390	274 454
Leverandørgjeld		1 226 571	1 462 862
Skyldige offentlige avgifter	14	20 843	19 277
Annen kortsiktig gjeld		0	700
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 573 803**	**1 757 293**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 666 340**	**7 636 247**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025
Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

Jardar Havro Bakke /s/

Anne Grethe Hoel Garaas /s/

Alf Kristian Søberg /s/

Ida Tangen Høisveen /s/

Lars Erik Gyulzadyan Svendsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 729 201
TV/Internett	2 119 727
Strøm elbil	84 600
Bodleie	16 800
MC-plass	16 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 967 128**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Renovasjon, refusjon 2. halvår 2023+1. halvår 2024	657 563
Envac - Søppelsystem	327 558
Aimo -gjesteparkering	192 216
Tilskudd - energikartlegging	82 500
Strøm - Søppelsystem	36 037
Wattif Ev AS - Elbil	24 323
Paypal	5 502
Utrykning - viderefakturering	2 962
Korr tidl års utfakturering	-2 107
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 326 554**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-90 170
SUM PERSONALKOSTNADER	**-90 170**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 639 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 319, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-151 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 745
OBOS Prosjekt AS	-21 307
WPS NORGE AS - betongkonsulent	-186 150
Fornebu Forvaltning AS	-23 584
SUM KONSULENTHONORAR	**-407 661**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-530 742
Drift/vedlikehold VVS	-829 984
Drift/vedlikehold elektro	-33 689
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-449 417
Drift/vedlikehold heisanlegg	-802 214
Drift/vedlikehold brannsikring	-676 862
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-272 179
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-667 629
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-13 484
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 320 200**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 348 863
Renovasjonsavgift	-1 547 717
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 896 580**

NOTE: 10

GARASJER

Leie	842 352
Driftskostnader	-44 205
Forsikring	-297 495
Strøm og nettleie	-433 622
SUM GARASJER	**67 030**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-43 443
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 543
Annen leiekostnad	-14 000
Annet driftsmateriale	-55 846
Vaktmestertjenester	-919 135
Vakthold	-261 786
Renhold ved firmaer	-763 509
Snørydding	-113 353
Andre fremmede tjenester (Brannmur & tredjepartsopplysninger)	-12 498
Trykksaker	-2 691
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 319
Andre kontorkostnader	-7 277
Telefon u/mva - ladebokser	-7 050
Bankgebyr	-8 601
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-4 543
Tap på fordringer,	-9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 271 701**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	194 693
Renter av sparekonto i OBOS-banken	112 592
Renter bank	90 383
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 934
SUM FINANSINNTEKTER	**399 602**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 643
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-20 843**

Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteen har gjennomgått nominasjoner til verv i styret, og gjennomført samtale med alle kandidatene.

Styret består av følgende styremedlemmer som ikke er på valg i år:

1. Jardar Havro Bakke
2. Anne Grethe Hoel Garaas
3. Lars Erik Gyulzadyan Svendsen

Det er to styreverv på valg, og vi innstiller (tilfeldig rekkefølge) følgende:

4. **Camilla Bremvik Thorshaug**
   Camilla har bodd i sameiet siden 2018. Hun arbeider som seniorrådgiver i arbeidslivsavdelingen til NITO (Norges ingeniør- og teknologiorganisasjon), i tillegg til at hun studerer prosjektledelse på BI. Hun er opptatt av at fellesområder blir godt vedlikeholdt og et trygt og trivelig bomiljø for både store og små. Hun er opptatt av god kommunikasjon og inkludering, slik at alle beboere føler seg ivaretatt og hørt. Camilla har styreerfaring fra en foreldrestyrt barnehage.

   Valgkomiteen opplever Camilla som dedikert, systematisk og med god arbeidskapasitet. Vi tror hun vil gjøre en god jobb i styret.

5. **Espen Elvrum**
   Espen har bodd i sameiet siden september 2024. Han arbeider som brannmann og er tidligere betongarbeider. Espen er en nevenyttig og praktisk anlagt fyr med evnen til å få ting gjort. Han har fokus på det som kan bli bedre og selv om mye allerede er bra i sameiet er det alltids rom for forbedringer.

   Espen fremstår som lett å samarbeide med og løsningsorientert. Valgkomiteen tror at Espen vil tilføre styret viktig praktisk kompetanse

I tillegg består styret av tre-fire varamedlemmer som er på valg hvert år, vi innstiller følgende:

1. **Ole Kristian Midttveit**
   Ole Kristian er en engasjert og energisk fyr som jobber som miljøterapaut. Han har engasjement for at alle skal ha det bra, at man skal bidra etter evne og at ting skal være rettferdig. Han har erfaringer med det kommunale og har har evnen til å få «bråkmakere til å gå i takt». Utover det har han fleksibilitet i jobben som gjør at han kan ta unna enkelte oppgaver på dagtid som telefonsamtaler til leverandører etc.

   Valgkomiteen opplever Ole Kristian som engasjert og omgjengelig. Vi tror han vil være en positiv bidragsyter for styret.

2. **Ketil Jonassen** (Gjenvalg)
   Ketil er tidligere styreleder og en kontinuitetsbærer. Han har flyttet fra Sameiet, men bor kun en kort gåtur unna. Han er pensjonist og har anledning til å stille i Sameiet for å bidra på befaringer etc. når det skulle trenges. Valgkomiteen mener at hovedvekten av styrets medlemmer skal bo i Sameiet, men er glade for å kunne ha Ketil med videre – samtidig som det er ønskelig at hans erfaring så langt det lar seg gjøre å overføre til nye medlemmer.
3. **Andreas Wang Gulbrandsen** (Gjenvalg)
   Har hatt ansvarsområdet brannsikkerhet og bidratt i avtrekksvarmepumprosjektet. Andreas har hatt en rekke år i styret og er i likhet med Ketil en ressurs vi må sikre at vi får overført kompetanse og erfaringer fra til nye medlemmer.

Totalt sett mener valgkomiteen at de valgte kandidatene samlet sett vil utfylle styret. Styrets sammensetning vil ha en god sammensetning av kjønn, alder, samt at flere blokkinnganger er representert.

Innstilling til Valgkomite for kommende periode.

Dagens valgkomite stiller til gjenvalg og innstiller seg selv for en ny periode.

1. **Linn Langfeldt**
2. **Arne Bergersen**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25
Selskapsnummer: 5700 **Selskapsnavn:** SAMEIET NYDALEN KVARTER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Nydalen Kvarter

Vedtatt ved seksjoneringen.
Endret på ekstraordinært årsmøte 28.02.2007
Endret på årsmøtet 20.04.2016
Endret på ekstraordinært årsmøte 29.11.2018
Endret på årsmøtet 22.05.2023
Sist endret på årsmøtet 05.05.2025

§ 1
Eiendommen -formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 384 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA.

§ 3
Rettslig råderett og opplysningsplikt

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

§ 3.1
Seksjonseiers plikter ved utleie

Ved utleie plikter sameier uten unødig opphold å opplyse styret om leieboeres navn, kontaktinformasjon i form av mobiltelefon og epostadresse, og antatt varighet av leieforholdet. Sameier plikter også å informere styret når leieforholdet avsluttes.
Sameier plikter å opplyse leietager om vedtekter og husordensregler og forsikre seg om at leietager forstår disse ved innflytting, og at leietager vet hvor vedtekter og husordensregler kan finnes.
Informasjon som eier mottar fra styret, som kan tenkes å være relevant for beboere av leiligheter i sameiet, skal utleier videreformidle til leietaker snarest mulig.

§ 3.2
Bruksrett til boder

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

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

§ 5
Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

§ 6
Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

§ 8
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

§ 9
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og påbudte brannvarslere

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og kjøkken slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

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

§ 13
Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14
Årsmøtets vedtak

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

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

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

2. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

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

3. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NYDALEN KVARTER

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

§ 5. Postkasseskilt

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

§ 6. Orden

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

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 8. Felles signalanlegg

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

§ 9. Energisparing

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

§ 10. Hundehold

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

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 12. Rullebrett

Det er ikke tillatt å bruke rullebrett på sameiets område.

§ 13. Brudd på husordensreglene

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

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

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

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

§ 14. Erstatningsansvar

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

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

REGLER FOR

PARKERINGSPLASSENE I GARASJEN I SAMEIET NYDALEN KVARTER

Vedtatt på sameiermøte 15. april 2010
Sist oppdatert ved vedtak på ordinært sameiermøte 05. mai 2025

1. Parkeringsplassene og eierandeler

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

2 Eierforhold

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

3. Styre og oppgaver

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

4. Sameiermøtet

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

5. Rett til bruk - bruksplan

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

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

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

5.4 Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasjeplass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til enhver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret

6. Kostnadsfordeling

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

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

6.3 Mellom eierne av garasjeplasser fordeles kostnadene i henhold til eierandel. Felleskostnader kreves inn av styret etter følgende prinsipp:
Eier av bruksrett til garasjeplass betaler kr 198,- pr. plass pr. måned i felleskostnader direkte til Sameiet Nydalen Kvarter. Beløpet skal dekke kostnader i henhold til denne paragraf. Beløpet kan årlig reguleres med inntil 10%. Dersom beløpet skal reguleres opp med mer enn 10 %, må det godtgjøres av Styret. Beløpet

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

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

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

7. Rettslig rådighet

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

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

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

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

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

8. Vedlikehold

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

TERJE GRØNMO ARKITEKTER AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.03.2023
Berit Grønhaug	202218145 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen Lunnan	

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

Ferdigattest - Gunnar Schjelderups vei 11

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Andre forhold

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

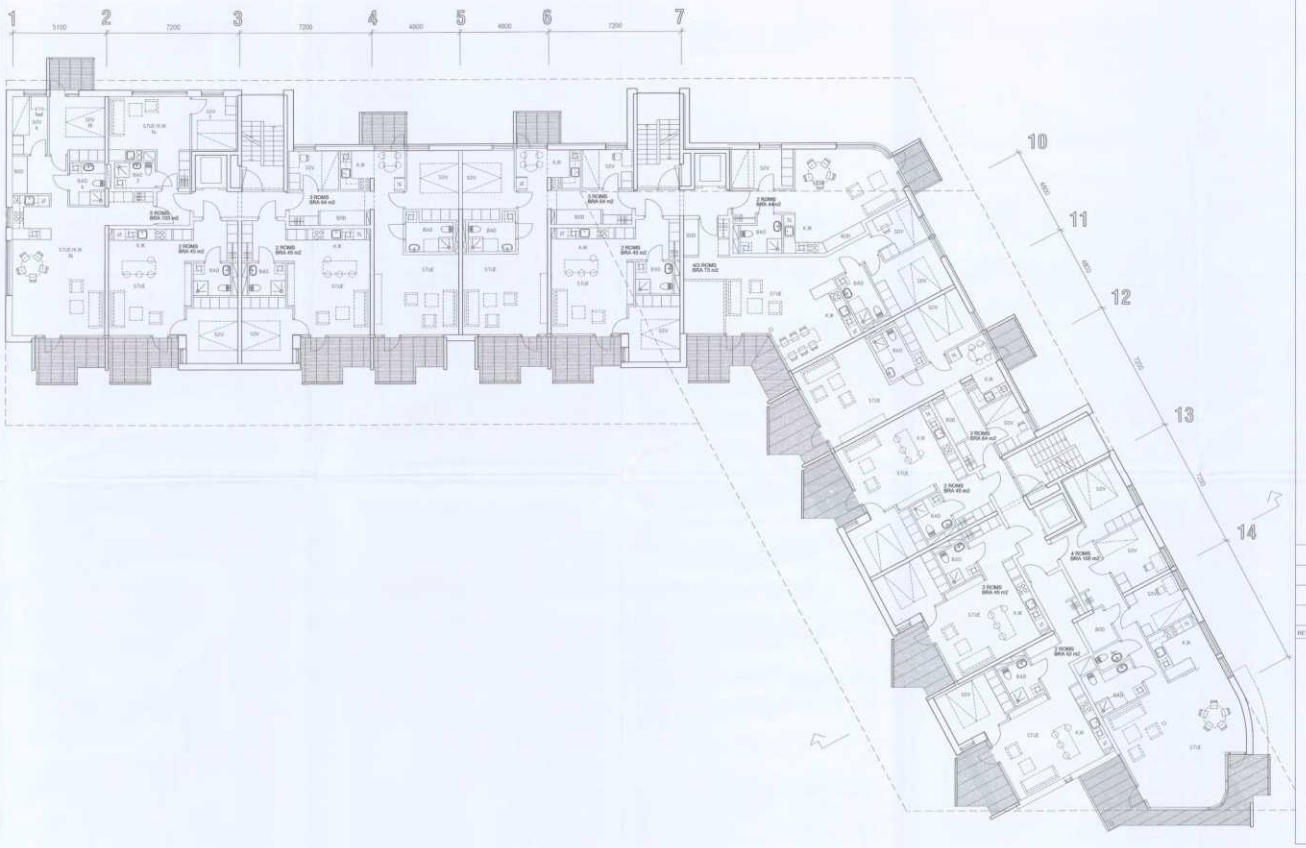
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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



REV.	DEL.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	KONT.	DATO
		RAMMESØKNAD		16	20.01.05

FAG ARK
20-3-02/06
REV.

NYDALEN EIENDOM AS

Gunnar Schjelderupsvei 11
HUS 3

2.-6. ETASJE

DATO	28.12.05
SIGN.	ELT
KTR.	
SAK	0407
FAG	ARK
	20-3-02/06
DEL	
FIL	hus3 etg2-6
REV.	

0 100 CM

3

ØSTGAARD ARKITEKTER AS

Begjæringsskjemaet sendes til

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

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

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	57		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [4]	Ideell andel [3]
882 847 802	Gunnar Schjelderupsvei 11 AS		

TINGLYST
DAGBOKNR: 610840
07 DES. 2006
STATENS KARTVERK

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	107	G	11	B	107		21	B	107		31	B	107	
2	B	45	G	12	B	45		22	B	45		32	B	45	
3	B	45	G	13	B	45		23	B	45		33	B	45	
4	B	63	G	14	B	71		24	B	71		34	B	71	
5	B	63	G	15	B	71		25	B	71		35	B	71	
6	B	45	G	16	B	45		26	B	45		36	B	45	
7	B	45	G	17	B	45		27	B	45		37	B	45	
8	B	63	G	18	B	62		28	B	62		38	B	62	
9	B	42	G	19	B	41		29	B	41		39	B	41	
10	B	91	G	20	B	89		30	B	89		40	B	89	
SUM BRØK		609		SUM BRØK		621		SUM BRØK		621		SUM BRØK		621	

SUM BRØK (TELLERE) 26865 **= 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.

Doknr: 610840 Tinglyst: 07.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

©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 §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
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 13/4-06		CHRISTIAN RUUD	
OSLO 13/4-06		STIG FINNOLD	

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.	
77	57		1-386	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
16/11-2006	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten

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.

Fortsettelse av pkt. 3. Begjæring.

NYDALEN KVARTER

Hus 7 oppg. E F

Gunnar Schjelderupsvei 11

Fra og med S nr 41

Overført sum teller S nr 1-40=

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	
S41	B	107		
S42	B	84		
S43	B	71		
S44	B	71		
S45	B	84		
S46	B	62		
S47	B	137		**616**
S48	B	62		
S49	B	62		
S50	B	101		**225**

NYDALEN KVARTER

Hus 8 oppg. L M N

Gunnar Schjelderupsvei 11

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

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

NYDALEN KVARTER

Hus 3 oppg. P R S

Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	
S114	B	88	G	
S115	B	45	G	
S116	B	45	G	
S117	B	59	G	
S118	B	59	G	
S119	B	45	G	
S120	B	45	G	
S121	B	74	G	
S122	B	59	G	
S123	B	45	G	
S124	B	45	G	
S125	B	53	G	
S126	B	105	G	**767**
S127	B	88		
S128	B	45		
S129	B	45		
S130	B	66		
S131	B	66		
S132	B	45		
S133	B	45		
S134	B	74		
S135	B	66		
S136	B	45		
S137	B	45		
S138	B	53		
S139	B	105		**788**
S140	B	88		
S141	B	45		
S142	B	45		
S143	B	66		
S144	B	66		
S145	B	45		
S146	B	45		
S147	B	74		
S148	B	66		
S149	B	45		
S150	B	45		
S151	B	53		
S152	B	105		**788**
S153	B	88		

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

NYDALEN KVARTER

Hus 2 oppg. H J K

Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	
S197	B	88	G	
S198	B	45	G	
S199	B	45	G	
S200	B	59	G	
S201	B	59	G	
S202	B	45	G	
S203	B	45	G	
S204	B	74	G	
S205	B	59	G	
S206	B	45	G	
S207	B	45	G	
S208	B	53	G	
S209	B	105	G	**767**
S210	B	88		
S211	B	45		
S212	B	45		
S213	B	66		
S214	B	66		
S215	B	45		
S216	B	45		
S217	B	74		
S218	B	66		
S219	B	45		
S220	B	45		
S221	B	53		
S222	B	105		**788**
S223	B	88		
S224	B	45		
S225	B	45		
S226	B	66		
S227	B	66		
S228	B	45		
S229	B	45		
S230	B	74		
S231	B	66		
S232	B	45		
S233	B	45		
S234	B	53		
S235	B	105		**788**
S236	B	88		
S237	B	45		
S238	B	45		
S239	B	66		

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

NYDALEN KVARTER
Hus 1 oppg. A B C D
Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	
S280	B	103	G	
S281	B	45	G	
S282	B	45	G	
S283	B	59	G	
S284	B	59	G	
S285	B	45	G	
S286	B	65	G	
S287	B	66	G	
S288	B	45	G	
S289	B	45	G	
S290	B	59	G	
S291	B	59	G	
S292	B	45	G	
S293	B	65	G	**805**
S294	B	103		
S295	B	45		
S296	B	45		
S297	B	66		
S298	B	66		
S299	B	45		
S300	B	65		
S301	B	66		
S302	B	45		
S303	B	45		
S304	B	66		
S305	B	66		
S306	B	45		
S307	B	105		**873**
S308	B	103		
S309	B	45		
S310	B	45		
S311	B	66		
S312	B	66		
S313	B	45		
S314	B	65		
S315	B	66		
S316	B	45		
S317	B	45		
S318	B	66		
S319	B	66		
S320	B	45		
S321	B	105		**873**
S322	B	103		
S323	B	45		
S324	B	45		

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

NYDALEN KVARTER

Kjelleretasje

Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	
S361	N	1442		
~~S362~~		~~37~~	T	~~1479~~

Hus 5 oppg. G

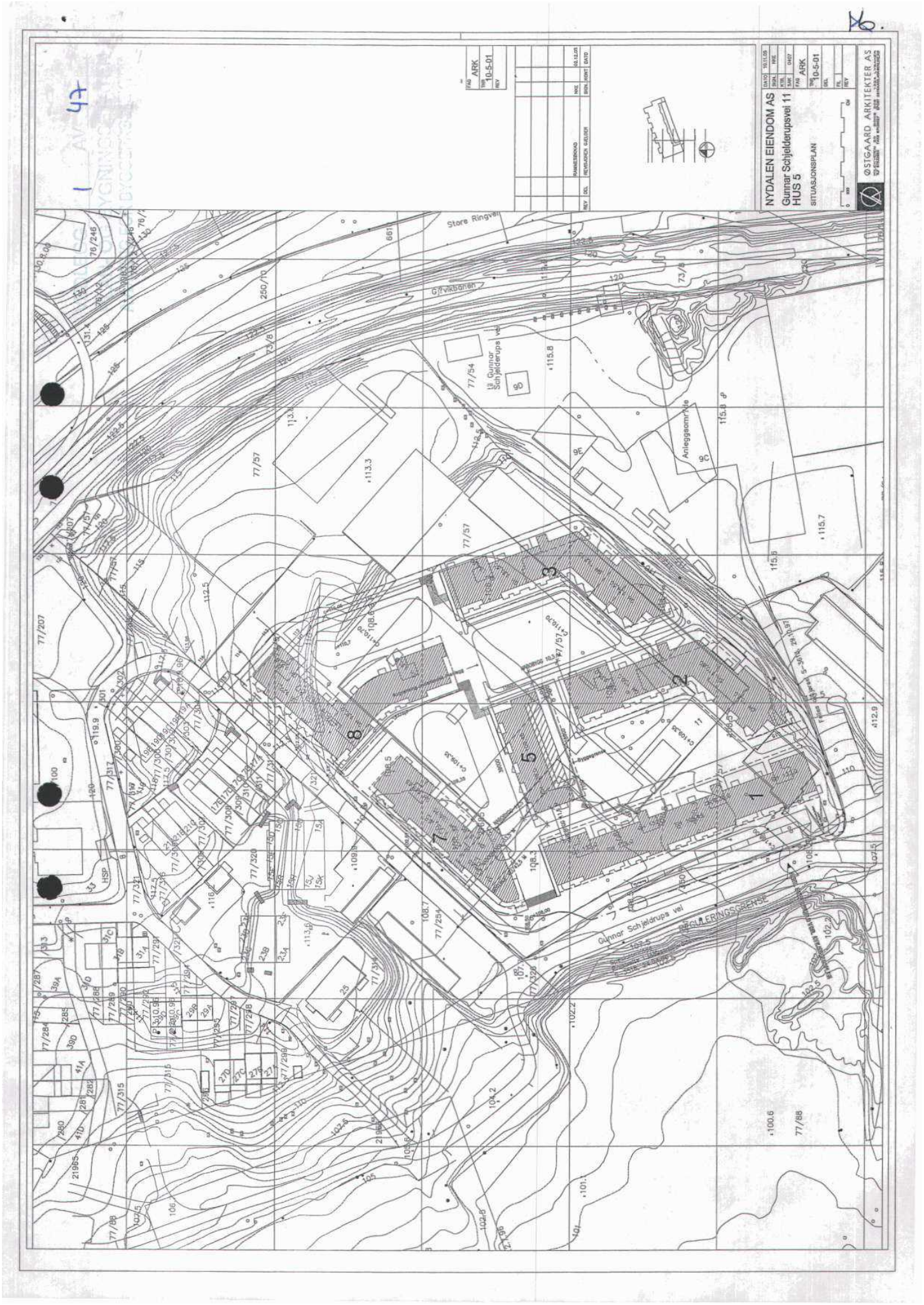
Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	
S362	N	602 ~~565~~	B	~~565~~
S363	B	61		
S364	B	61		
S365	B	61		
S366	B	87		331
S367	B	61		
S368	B	61		
S369	B	61		
S370	B	61		
S371	B	87		331
S372	B	61		
S373	B	61		
S374	B	61		
S375	B	61		
S376	B	87		331
S377	B	61		
S378	B	61		
S379	B	61		
S380	B	61		
S381	B	87		331
S382	B	61		
S383	B	61		
S384	B	61		
S385	B	61		
S386	B	87		331
Sum tellere s.nr. 1 - 386		**26865**		

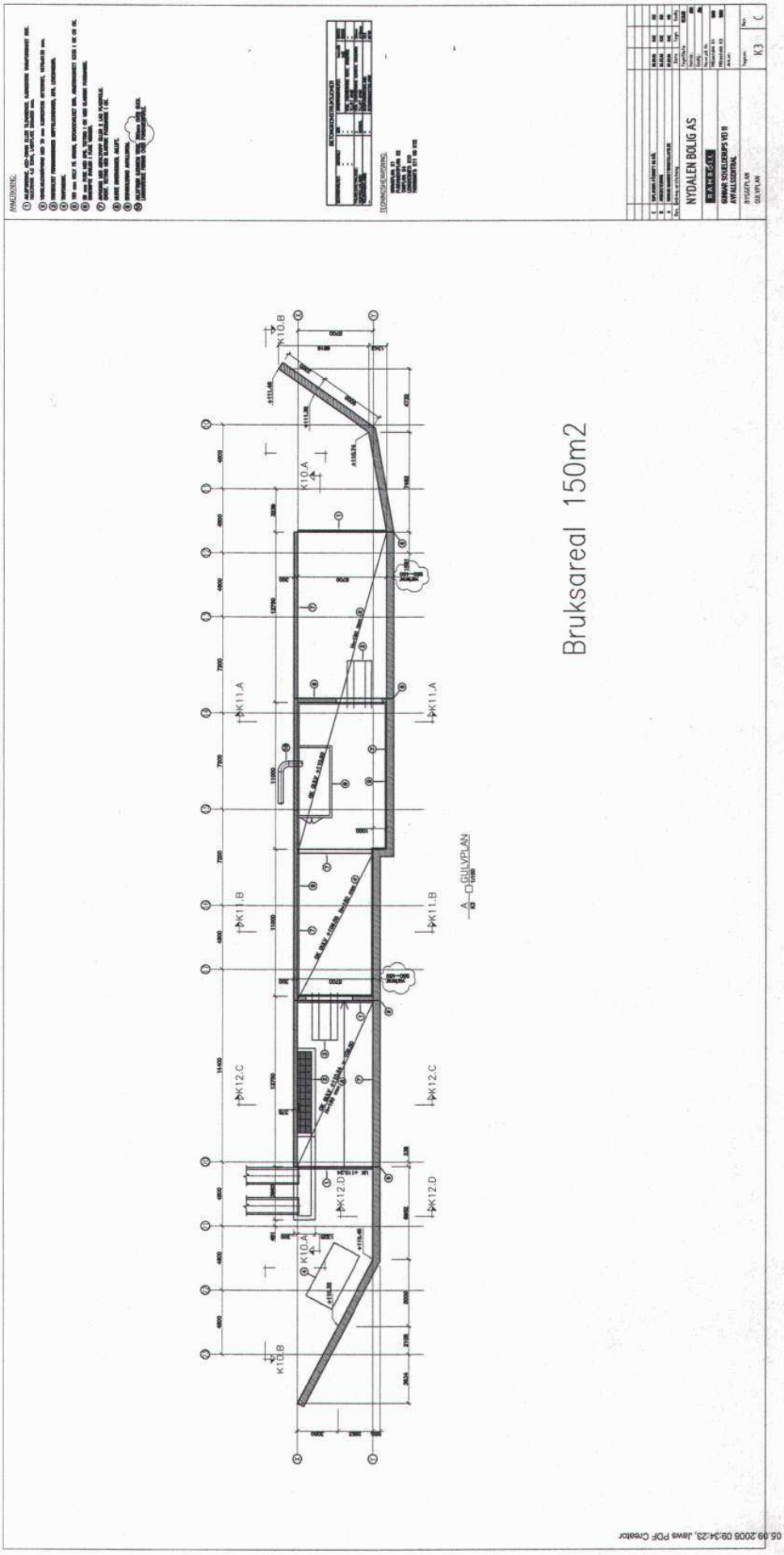
Korrektjon etter avtale med Gun-Thomassen (Rambergsmauet 43) 16-11-06 Berit Jansen

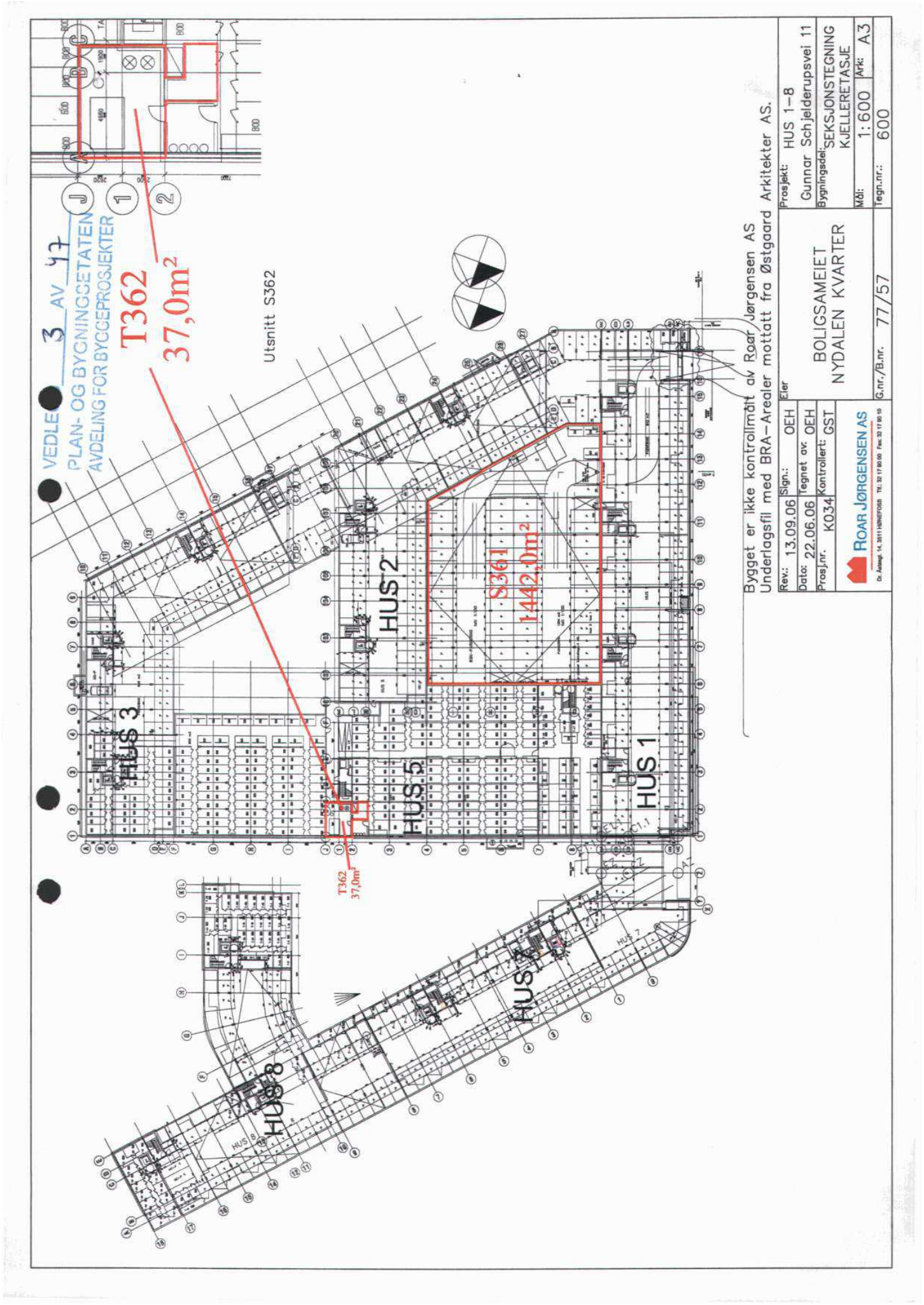
Dato:

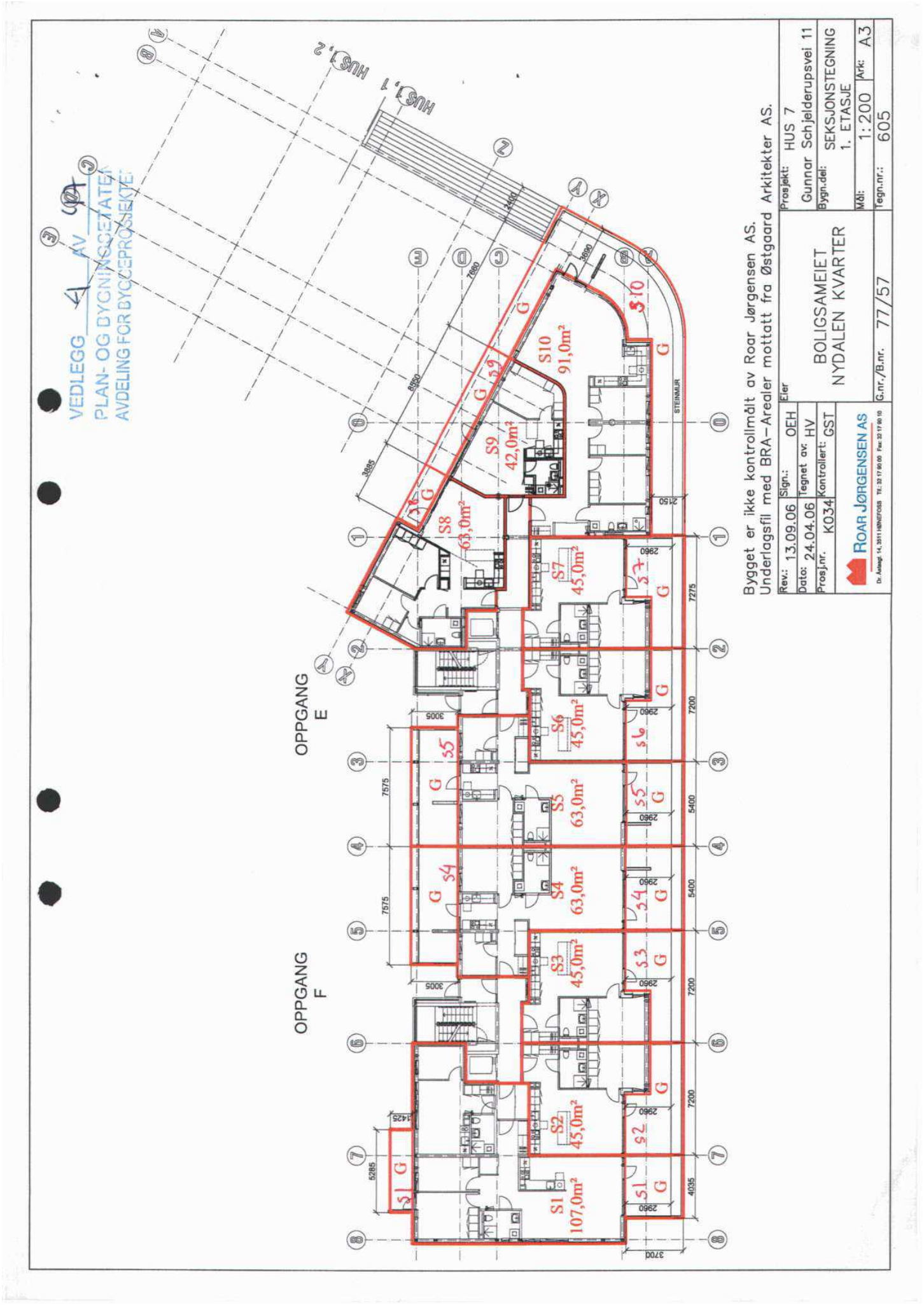
Partenes underskrifter:

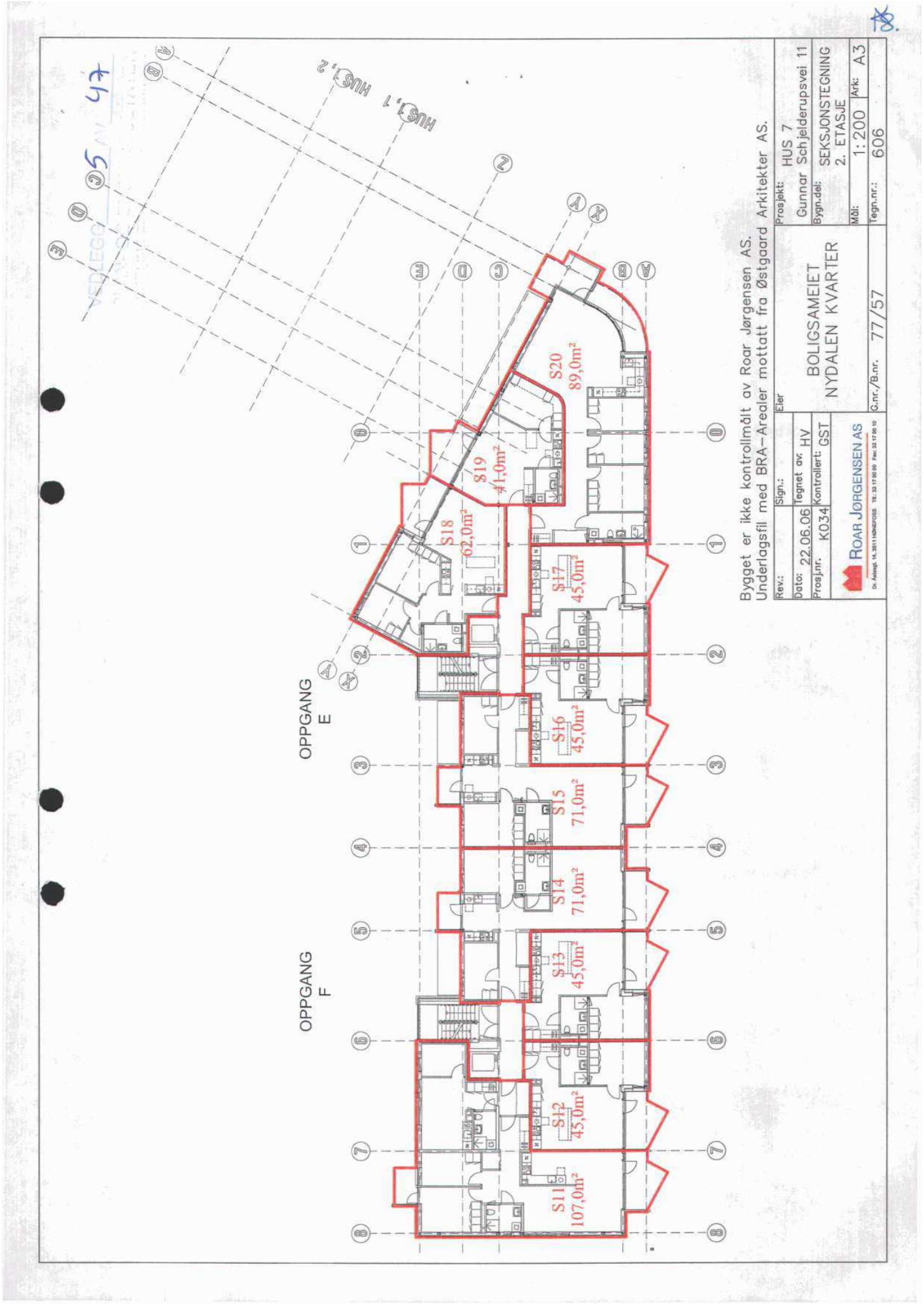

NYDALEN EIENDOM AS
Gunnar Schjelderupsvei 11
HUS 5
SITUASJONSPLAN
ARK
10-5-01
ØSTGAARD ARKITEKTER AS
Store Ringvei
Gunnar Schjeldrups vei
REGULERINGSGRENSE
Anleggsområde

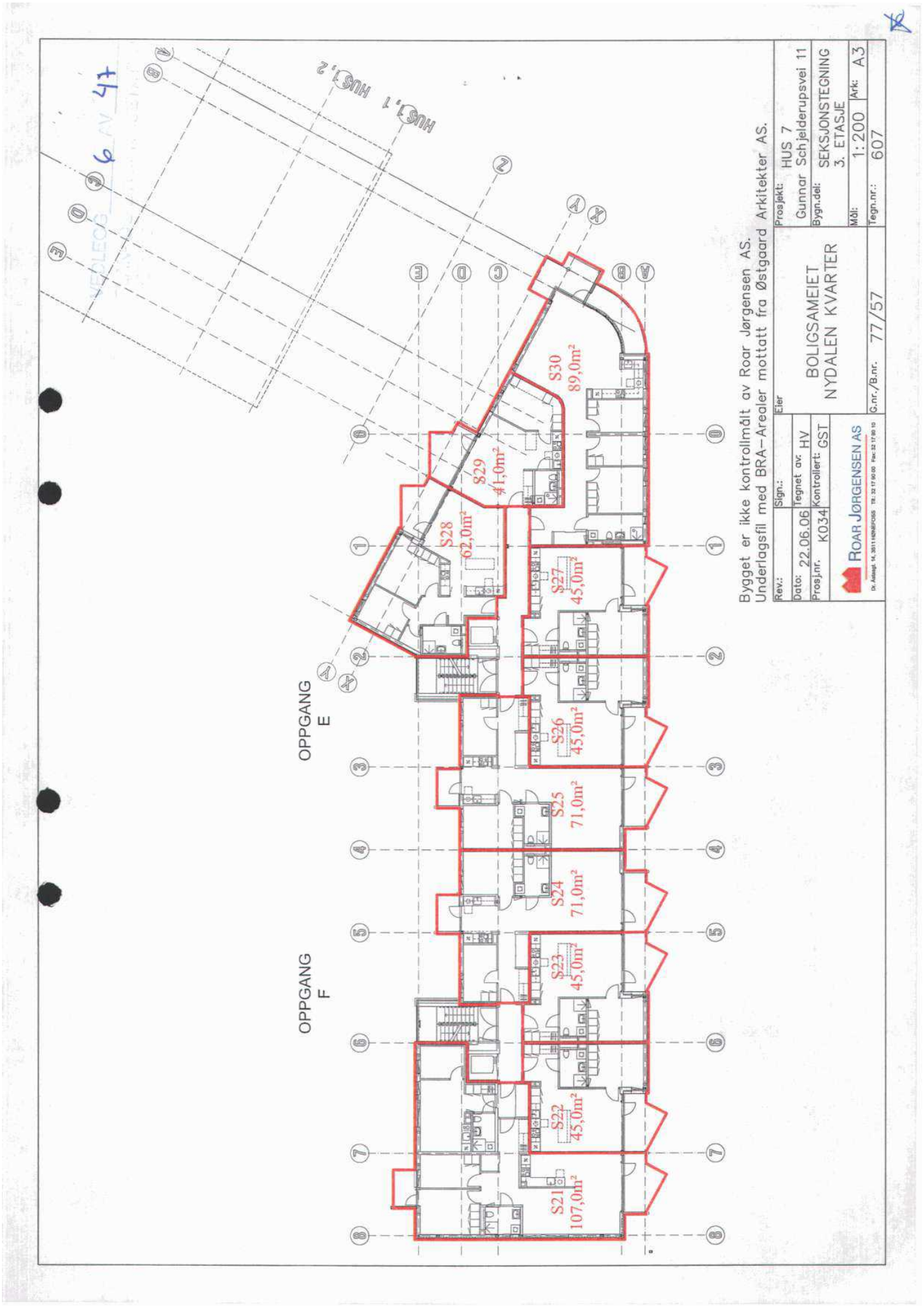
VEDLEGG 2 AV 47
PLAN- OG LYDISOLASJON
AVGJELING FOR BYGGESAKER

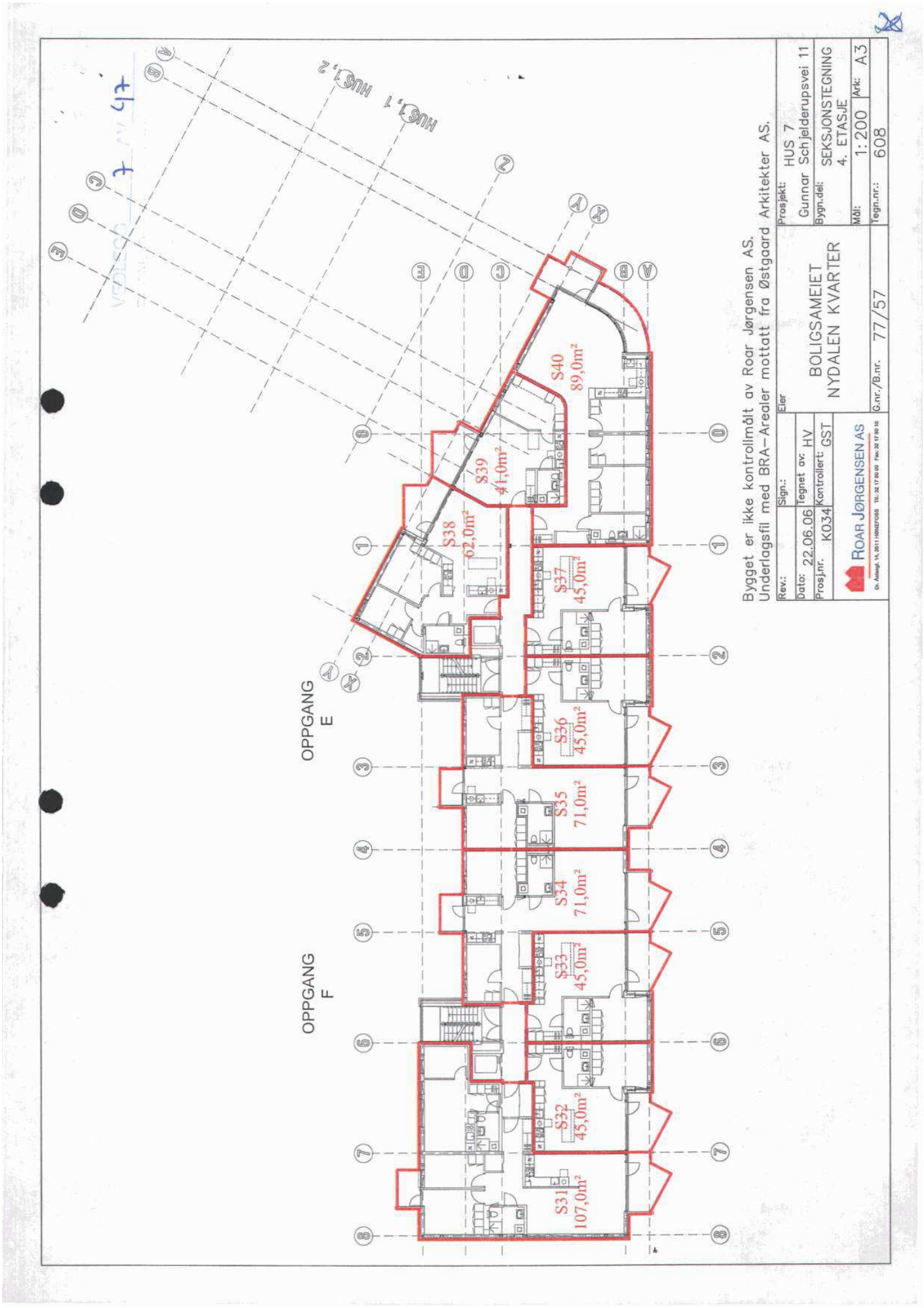


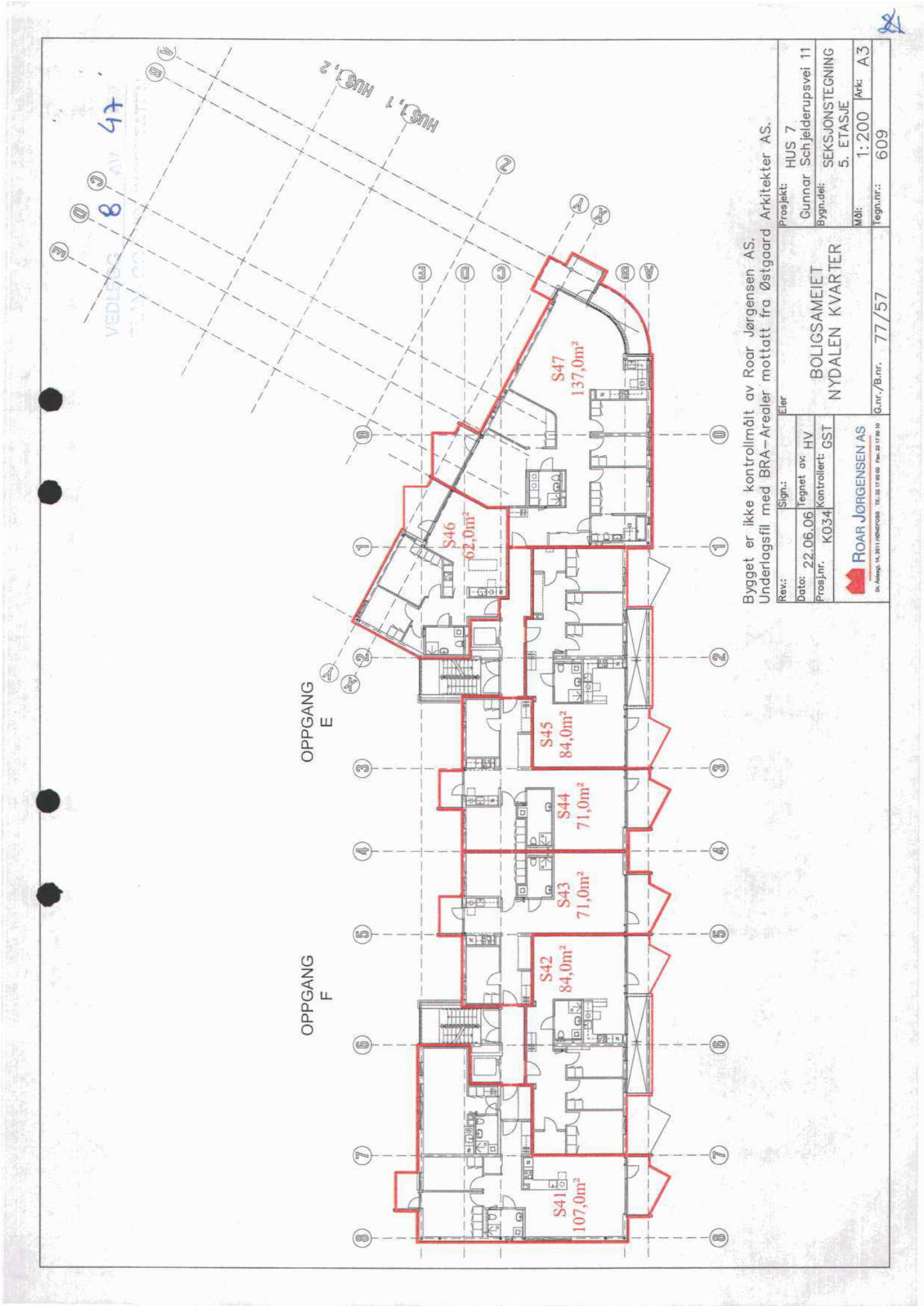

VEDLEGG 3 AV 47
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
T362
37,0m²
Utsnitt S362
S361
1442,0m²
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 5
HUS 7
HUS 8
Bygget er ikke kontrollmått av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.: 13.09.06 Sign.: OEH
Dato: 22.06.06 Tegnet av: OEH
Pros.nr.: K034 Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 1–8
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
KJELLERETASJE
Mål: 1:600 Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 600

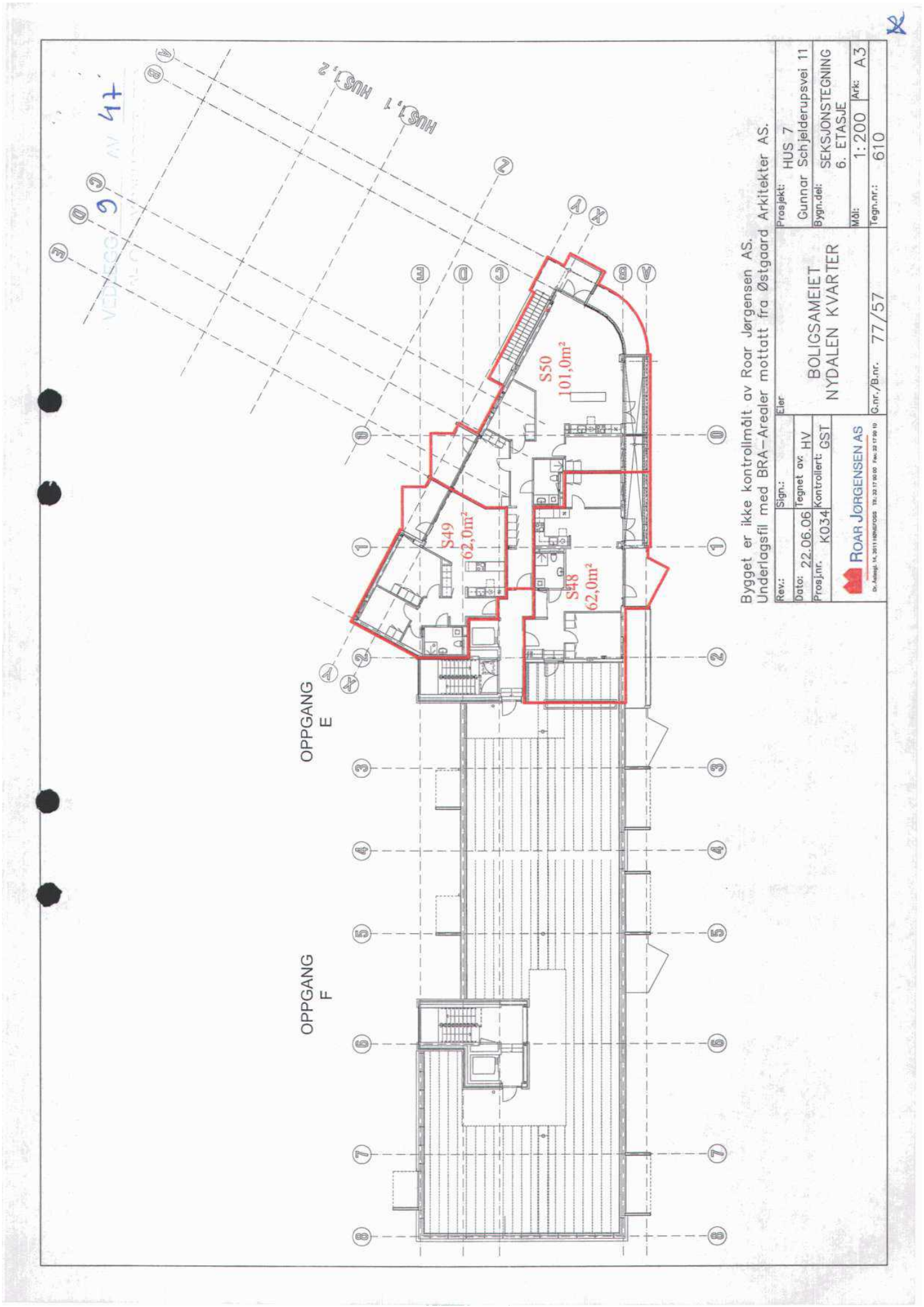

VEDLEGG 4 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSSEKTATER
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HUS 1, 2
HUS 3, 4
OPPGANG E
OPPGANG F
S1 107,0m²
S2 45,0m²
S3 45,0m²
S4 63,0m²
S5 63,0m²
S6 45,0m²
S7 45,0m²
S8 63,0m²
S9 42,0m²
S10 91,0m²
STEINMUR
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.: 13.09.06
Dato: 24.04.06
Prosj.nr.: K034
Sign.: OEH
Tegnet av: HV
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Dr. Adalsgt. 14, 3511 HØNEFOSS TLF.: 32 17 80 00 Fax: 32 17 80 10
Prosjekt: HUS 7
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEGNING
1. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 605

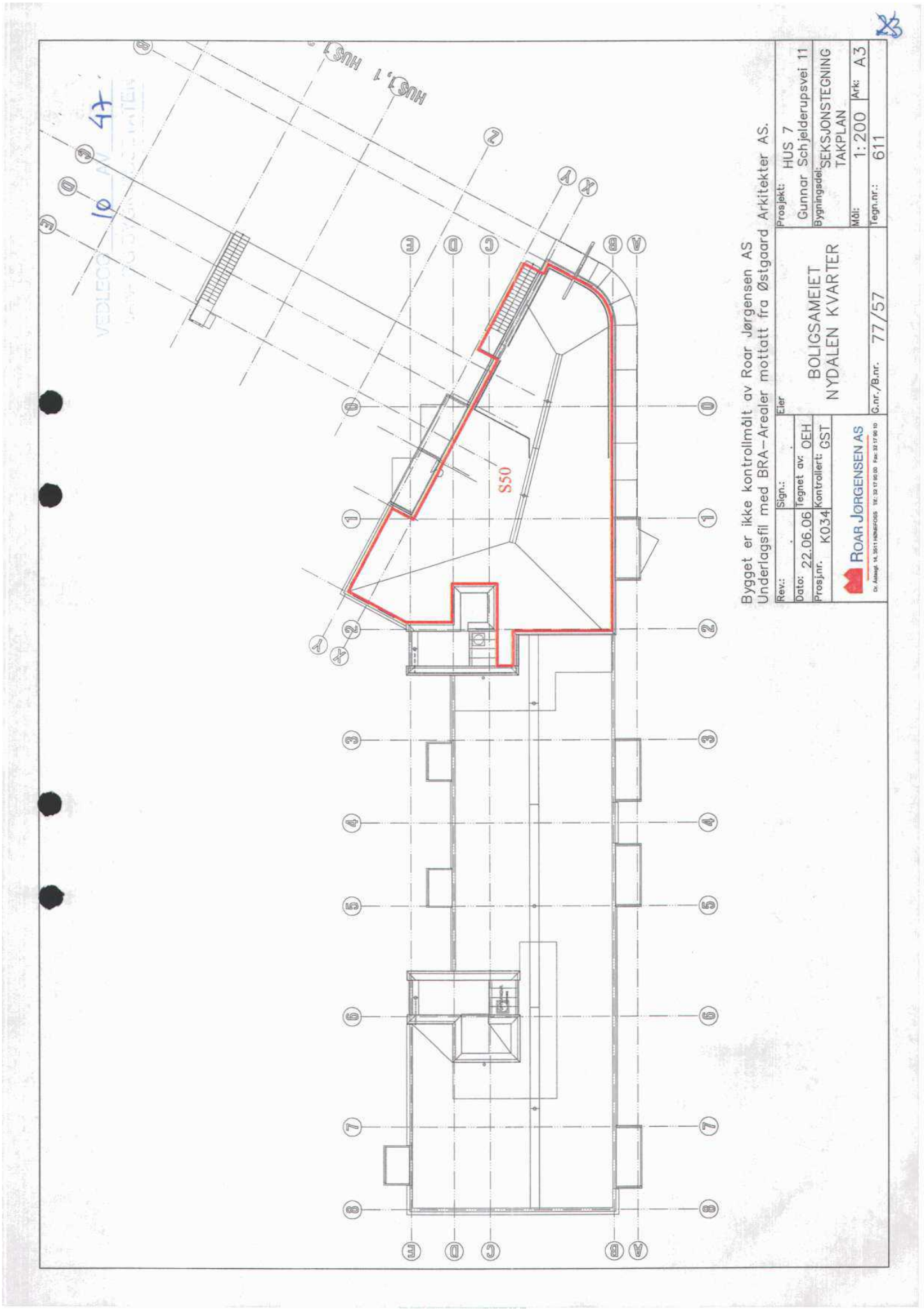

HUS 1, 2
HUS 1, 7
OPPGANG E
OPPGANG F
S20 89,0m²
S19 41,0m²
S18 62,0m²
S17 45,0m²
S16 45,0m²
S15 71,0m²
S14 71,0m²
S13 45,0m²
S12 45,0m²
S11 107,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: HV
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 7
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEGNING
2. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 606


HUS 1, 1
HUS 1, 2
OPPGANG E
OPPGANG F
S30 89,0m²
S29 41,0m²
S28 62,0m²
S27 45,0m²
S26 45,0m²
S25 71,0m²
S24 71,0m²
S23 45,0m²
S22 45,0m²
S21 107,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: HV
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 7
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEGNING
3. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 607


HUS 1, 2
HUS 1, 7
OPPGANG E
OPPGANG F
S40 89,0m²
S39 41,0m²
S38 62,0m²
S37 45,0m²
S36 45,0m²
S35 71,0m²
S34 71,0m²
S33 45,0m²
S32 45,0m²
S31 107,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: HV
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 7
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEGNING
4. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 608


HUS 1, 1
HUS 1, 2
OPPGANG E
OPPGANG F
S47 137,0m²
S46 62,0m²
S45 84,0m²
S44 71,0m²
S43 71,0m²
S42 84,0m²
S41 107,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: HV
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 7
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEGNING
5. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 609


HUS 1, 1
HUS 1, 2
S50
101,0m²
S49
62,0m²
S48
62,0m²
OPPGANG
E
OPPGANG
F
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: HV
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
ROAR JØRGENSEN AS
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
Prosjekt: HUS 7
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEGNING
6. ETASJE
Målt: 1:200
Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 610

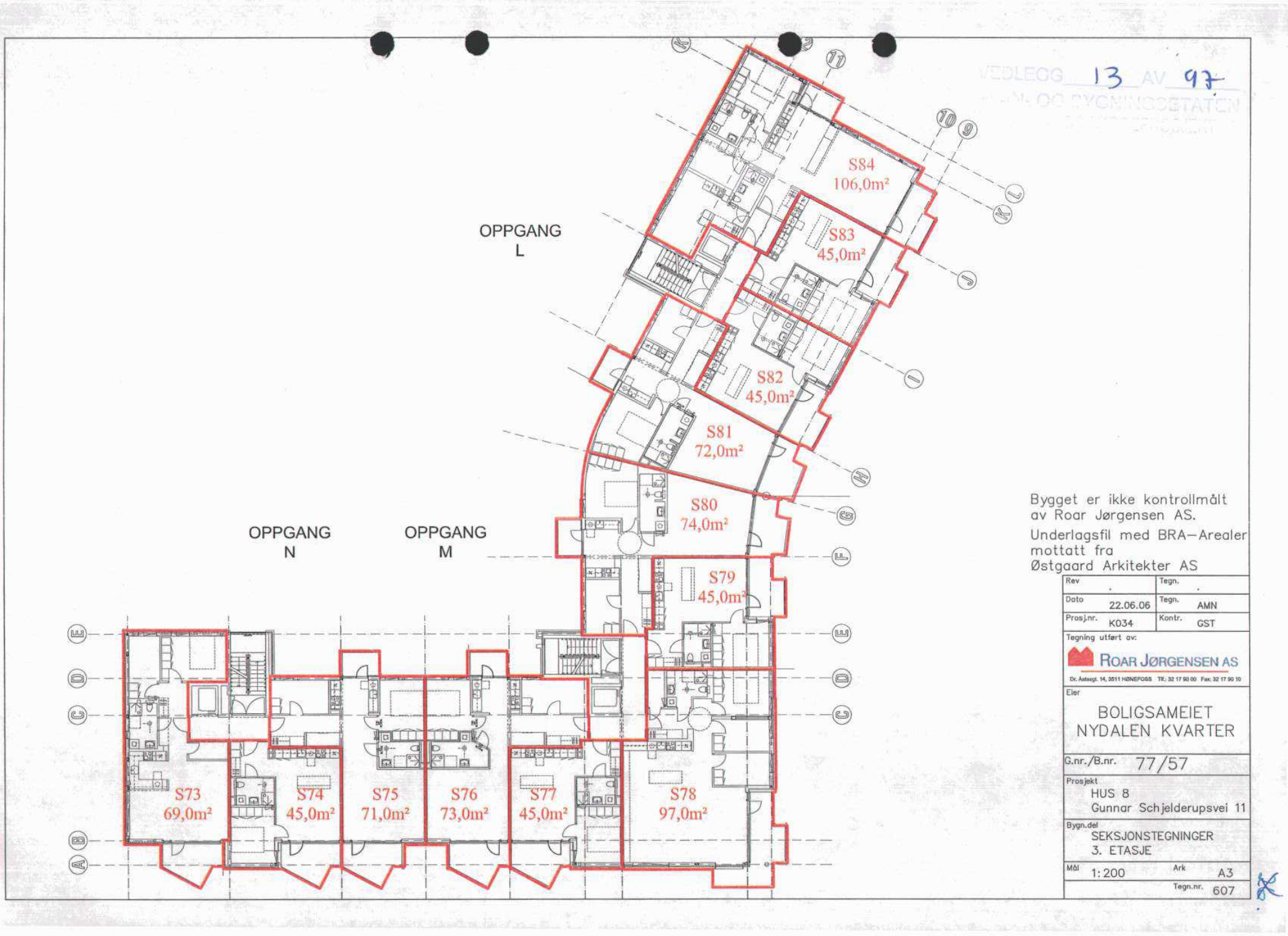

Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
ROAR JØRGENSEN AS
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 7
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
TAKPLAN
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 611
S50
HUS 1
HUS 7


Bygget er ikke kontrollmålt
av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA–Arealer
mottatt fra
Østgaard Arkitekter AS.
Rev .
Dato 22.06.06
Prosj.nr. K034
Tegning utført av:
ROAR JØRGENSEN AS
Dr.Allegt. 14, 3511 HØNEFOSS TIf.: 32 17 60 00 Fax: 32 17 60 10
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt
HUS 8
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del
SEKSJONSTEGNINGER
1. ETASJE
Mål 1:200
Ark A3
Tegn.nr. 605
Tegn. .
Tegn. MK
Kontr. GST
OPPGANG L
OPPGANG M
OPPGANG N
S60 106,0m²
S59 45,0m²
S58 45,0m²
S57 65,0m²
S56 67,0m²
S55 45,0m²
S54 97,0m²
S53 45,0m²
S52 55,0m²
S51 53,0m²
560
559
558
557
556
555
554
553
552
551
14950
12275
8750
7200
3750
4215
7425
5400
2175
2995
2098
2905


VEDLEGG 12 AV 47
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS. Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev -
Dato 22.06.06
Prosj.nr. K034
Tegning utført av:
Tegn. -
Tegn. MK
Kontr. GST
ROAR JØRGENSEN AS
Dr. Adelgt. 14, 3511 HØNEFOSS TLF.: 32 17 90 00 Fax: 32 17 90 10
Eier
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt
HUS 8
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del
SEKSJONSTEGNINGER
2. ETASJE
Mål 1:200
Ark A3
Tegn.nr. 606
OPPGANG L
OPPGANG M
OPPGANG N
S72 106,0m²
S71 45,0m²
S70 45,0m²
S69 72,0m²
S68 74,0m²
S67 45,0m²
S66 97,0m²
S65 45,0m²
S64 73,0m²
S63 71,0m²
S62 45,0m²
S61 69,0m²

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/610840/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 10:11

VEDLEGG 13 AV 97



Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.

Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS

Rev .	Tegn. .
Dato 22.06.06	Tegn. AMN
Prosj.nr. K034	Kontr. GST

Tegning utført av:

ROAR JØRGENSEN AS

Dr. Åstegt. 14, 3511 HØNEFOSS Tlf.: 32 17 90 00 Fax: 32 17 90 10

Eier

BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER

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

Prosjekt

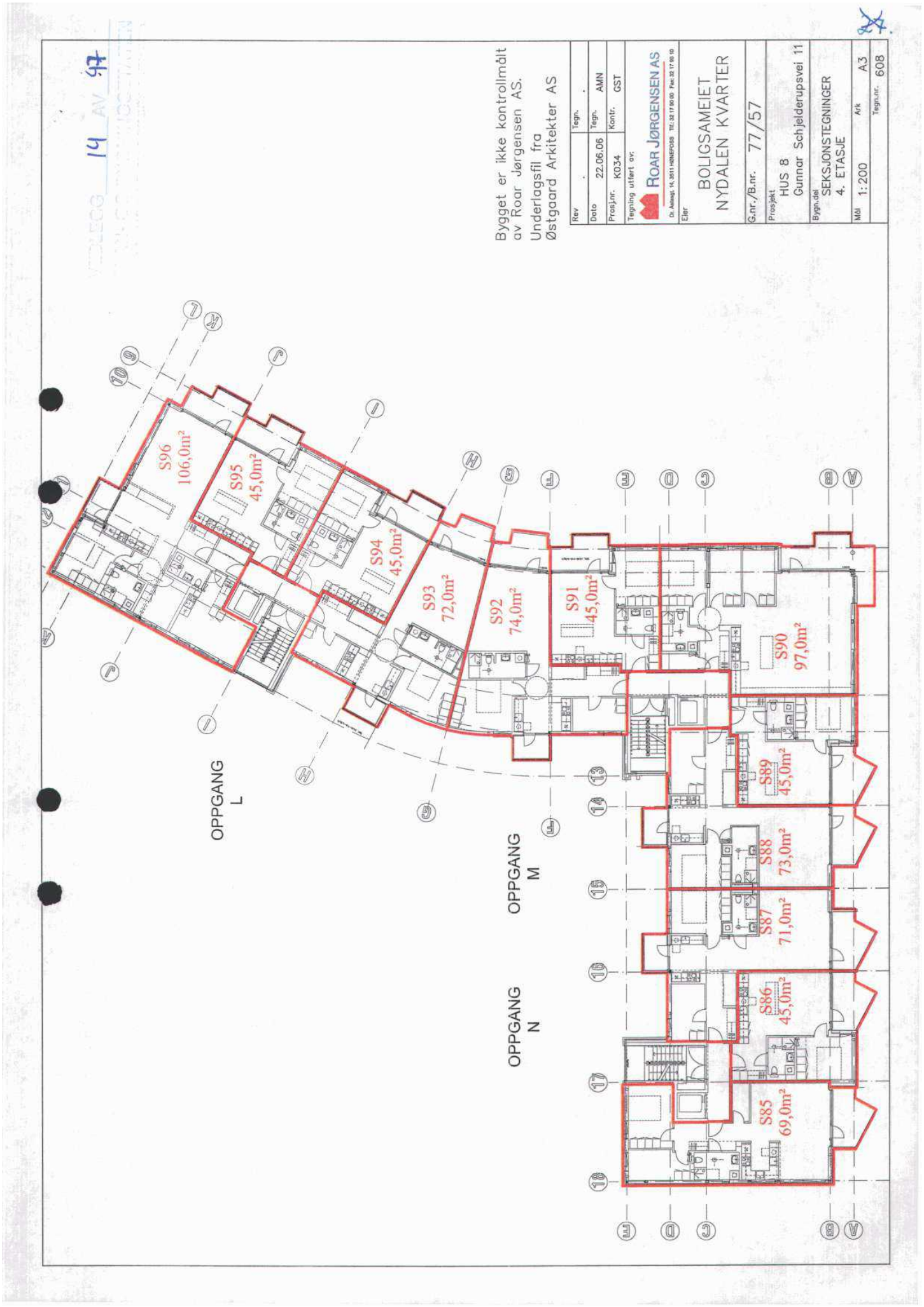
HUS 8
Gunnar Schjelderupsvei 11

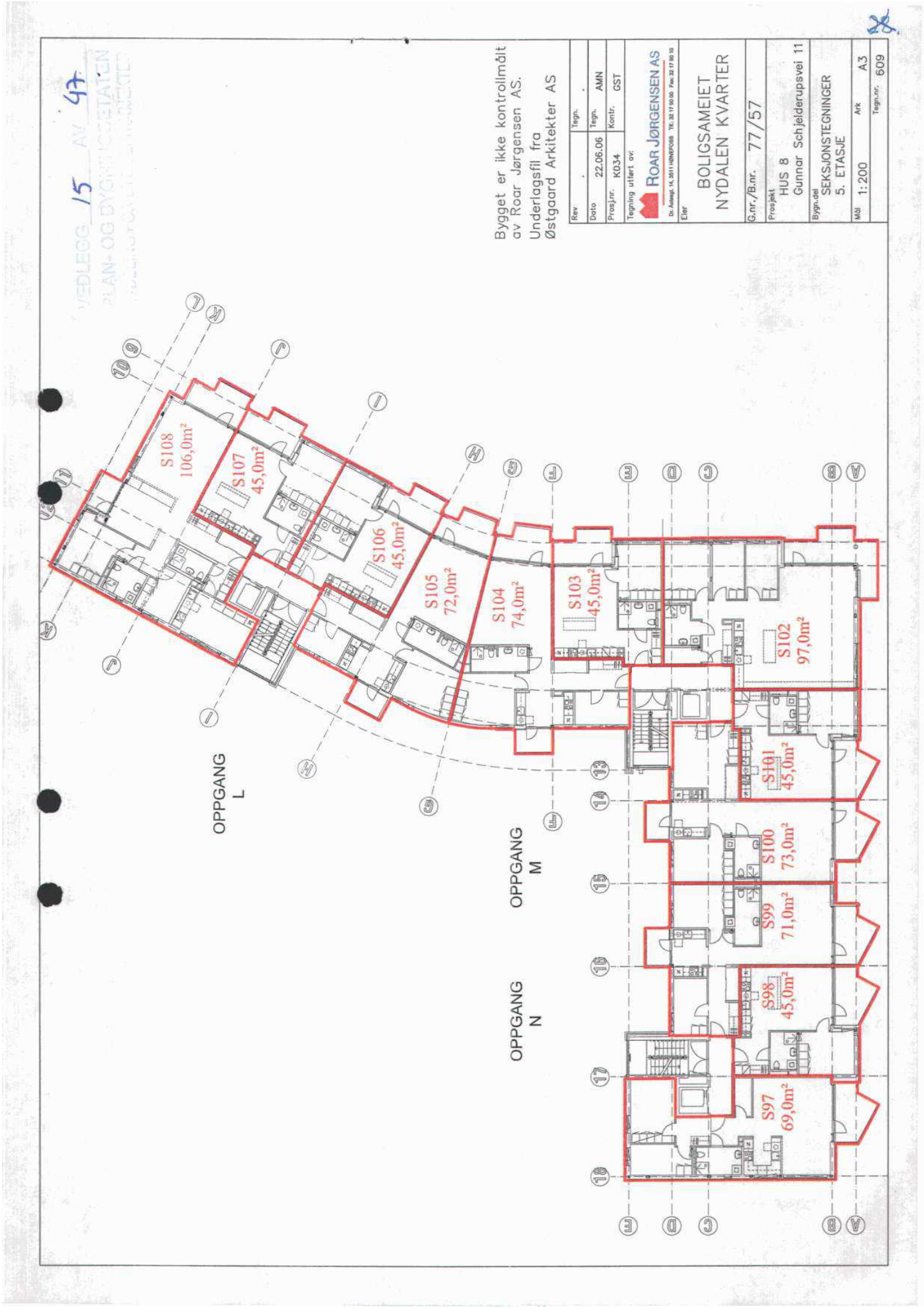
Bygn.del

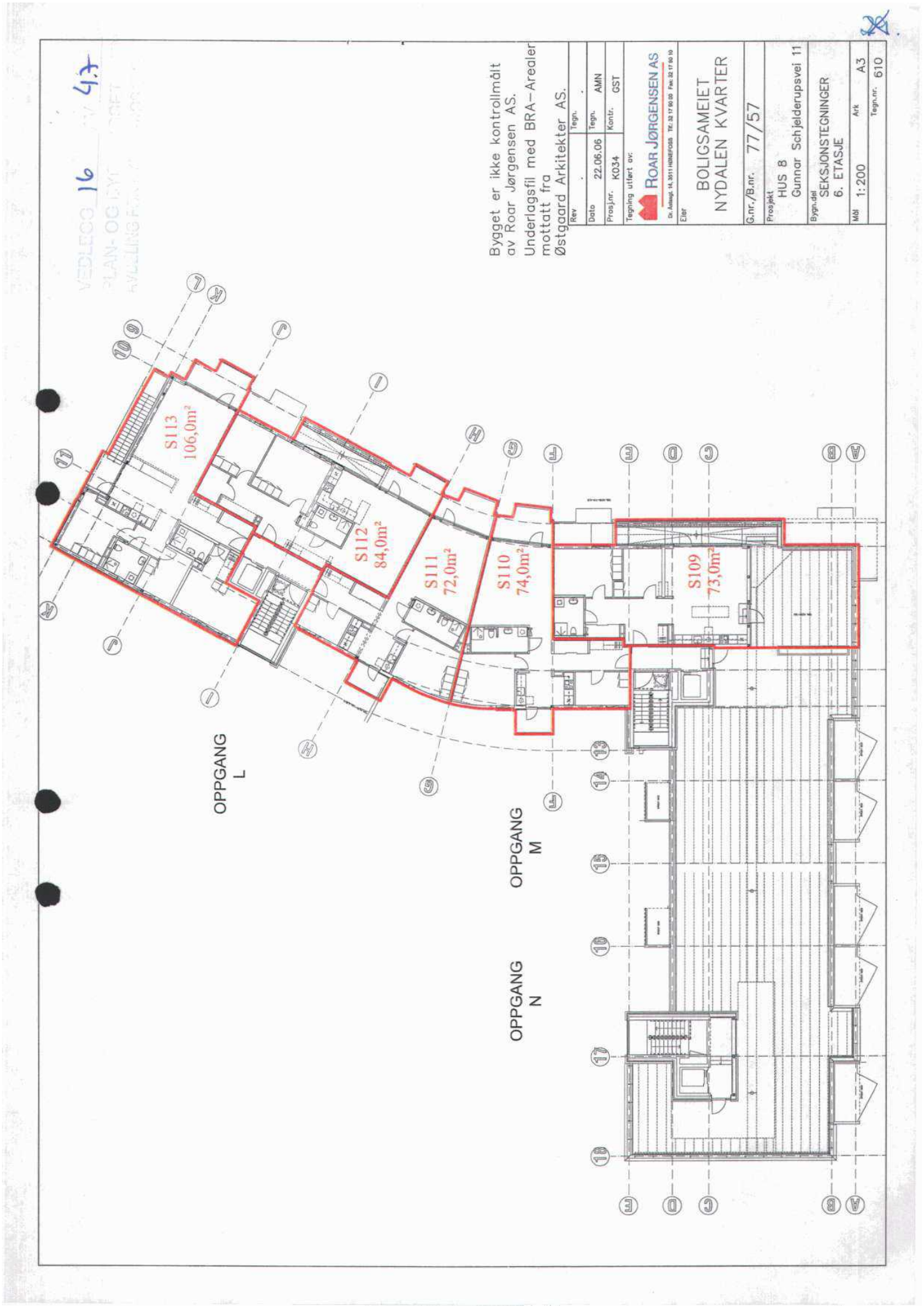
SEKSJONSTEGNINGER
3. ETASJE

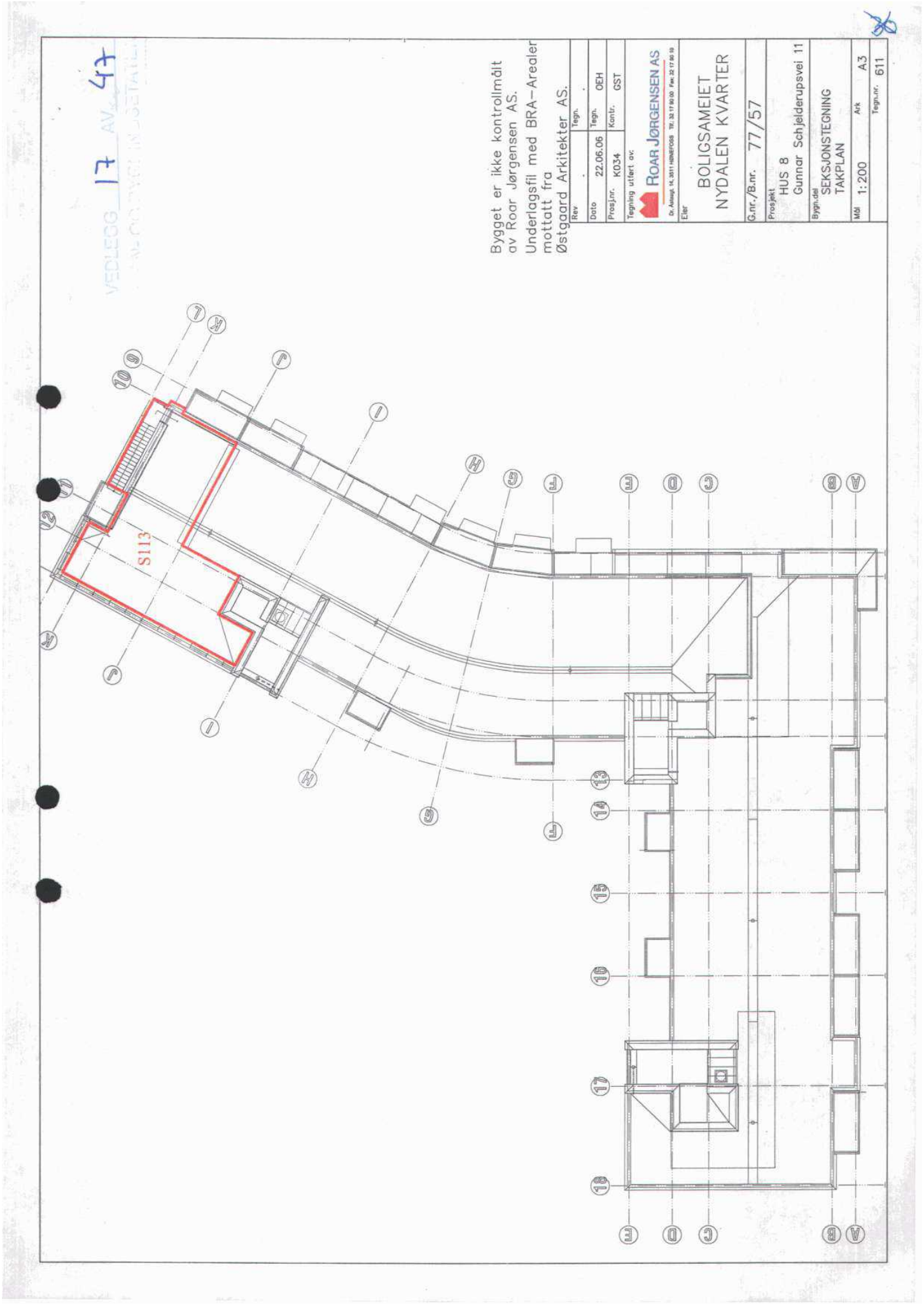
Mål 1:200 Ark A3

Tegn.nr. 607

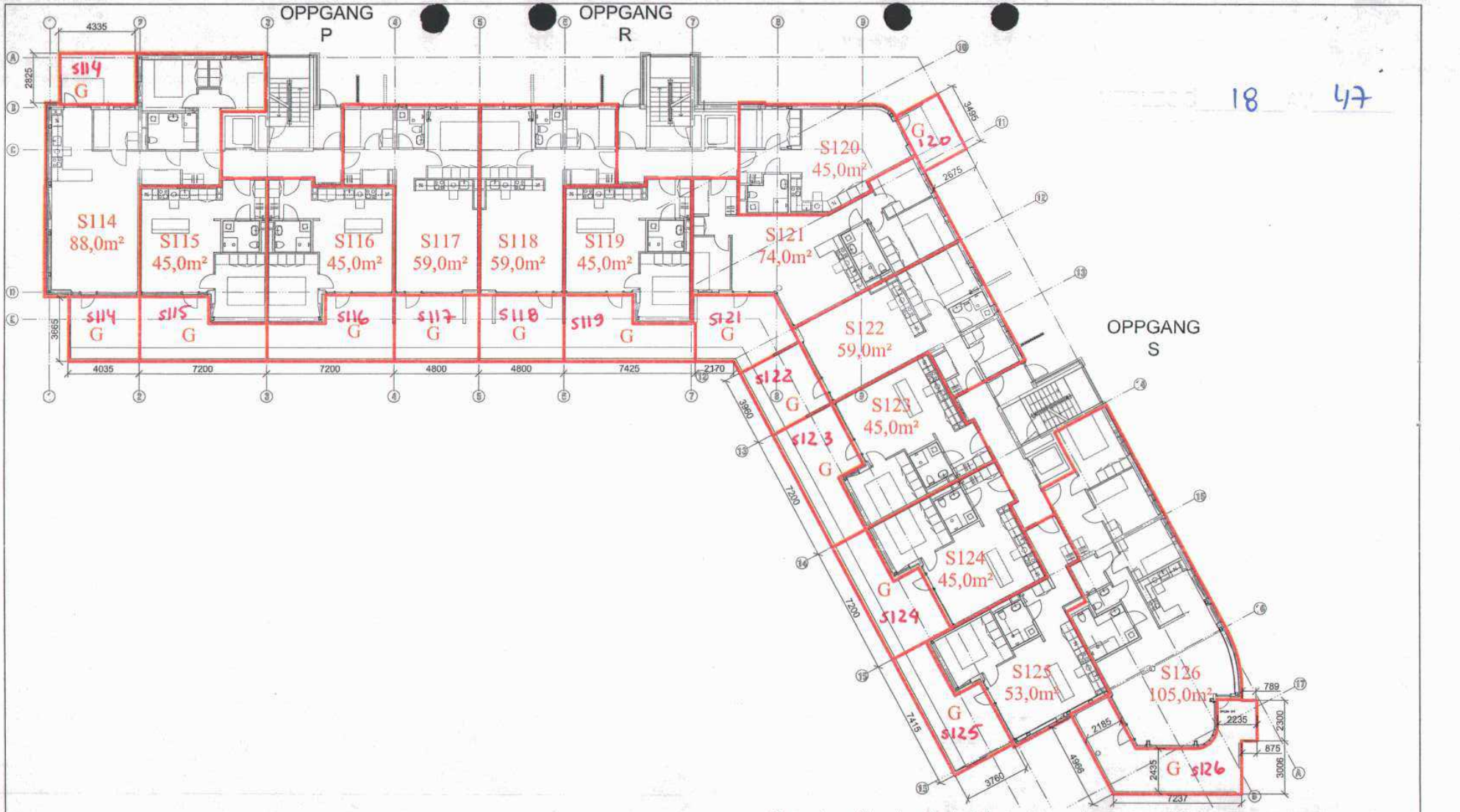

Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil fra Østgaard Arkitekter AS
Rev .
Dato 22.06.06
Prosj.nr. K034
Tegning utført av: ROAR JØRGENSEN AS
Tegn. .
Tegn. AMN
Kontr. GST
Eier
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt HUS 8 Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del SEKSJONSTEGNINGER 4. ETASJE
Mål 1:200
Ark A3
Tegn.nr. 608
OPPGANG L
OPPGANG M
OPPGANG N
S96 106,0m²
S95 45,0m²
S94 45,0m²
S93 72,0m²
S92 74,0m²
S91 45,0m²
S90 97,0m²
S89 45,0m²
S88 73,0m²
S87 71,0m²
S86 45,0m²
S85 69,0m²


Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil fra Østgaard Arkitekter AS
ROAR JØRGENSEN AS
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt HUS 8 Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del SEKSJONSTEGNINGER 5. ETASJE
1:200
A3
609
S108 106,0m²
S107 45,0m²
S106 45,0m²
S105 72,0m²
S104 74,0m²
S103 45,0m²
S102 97,0m²
S101 45,0m²
S100 73,0m²
S99 71,0m²
S98 45,0m²
S97 69,0m²
OPPGANG L
OPPGANG M
OPPGANG N


Bygget er ikke kontrollmålt
av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer
mottatt fra
Østgaard Arkitekter AS.
Rev .
Dato 22.06.06
Prosjnr. K034
Tegning utført av:
ROAR JØRGENSEN AS
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt
HUS 8
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del
SEKSJONSTEGNINGER
6. ETASJE
Mål 1:200
Ark A3
Tegn.nr. 610
Tegn. .
Tegn. AMN
Kontr. GST
S113
106,0m²
S112
84,0m²
S111
72,0m²
S110
74,0m²
S109
73,0m²
OPPGANG
L
OPPGANG
M
OPPGANG
N

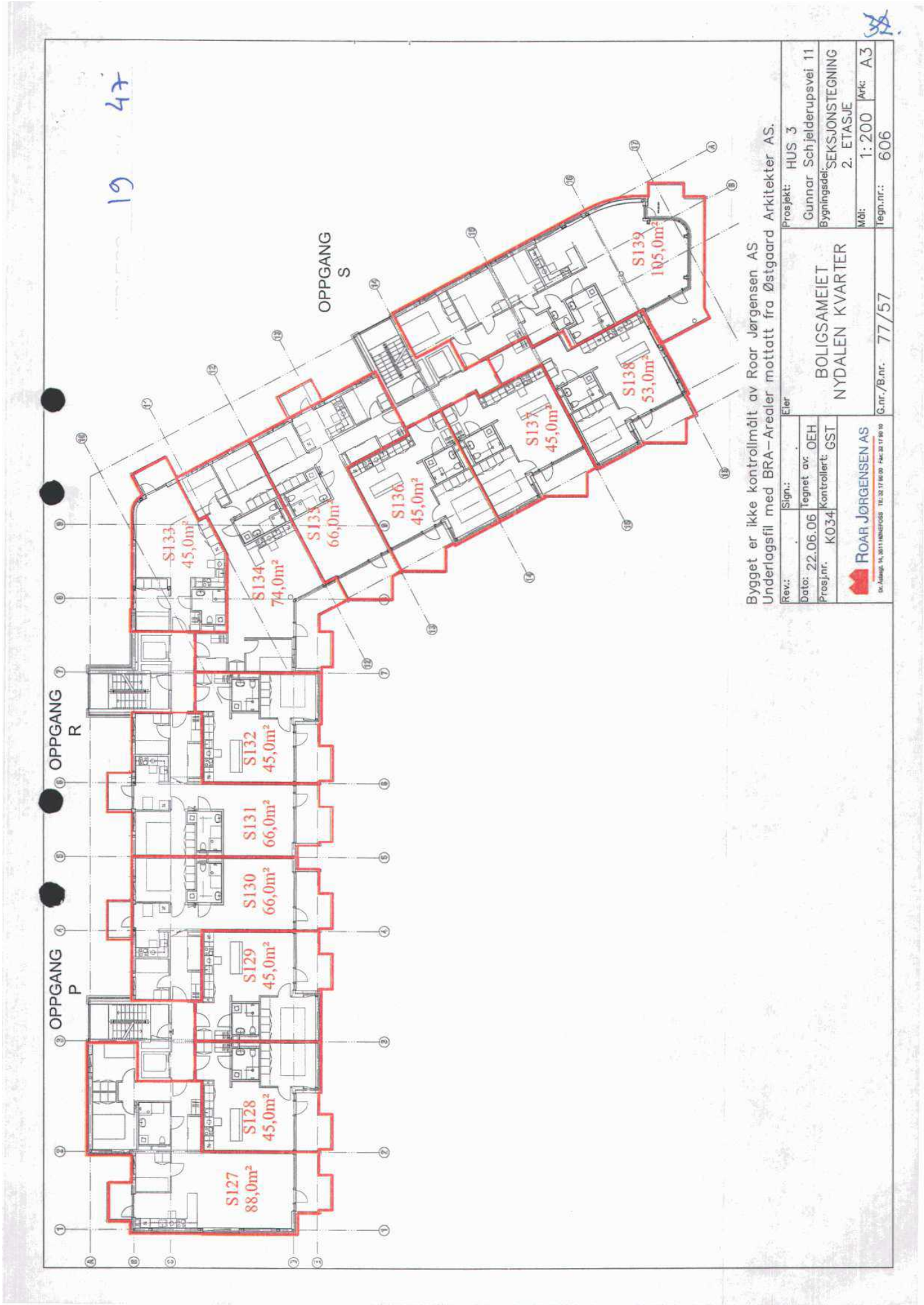

VEDLEGG 17 AV 47
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev
Dato 22.06.06
Prosj.nr. K034
Tegning utført av:
ROAR JØRGENSEN AS
Eier
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt HUS 8 Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del SEKSJONSTEGNING TAKPLAN
Mål 1:200
Ark A3
Tegn.nr. 611
Tegn. OEH
Kontr. GST
S113

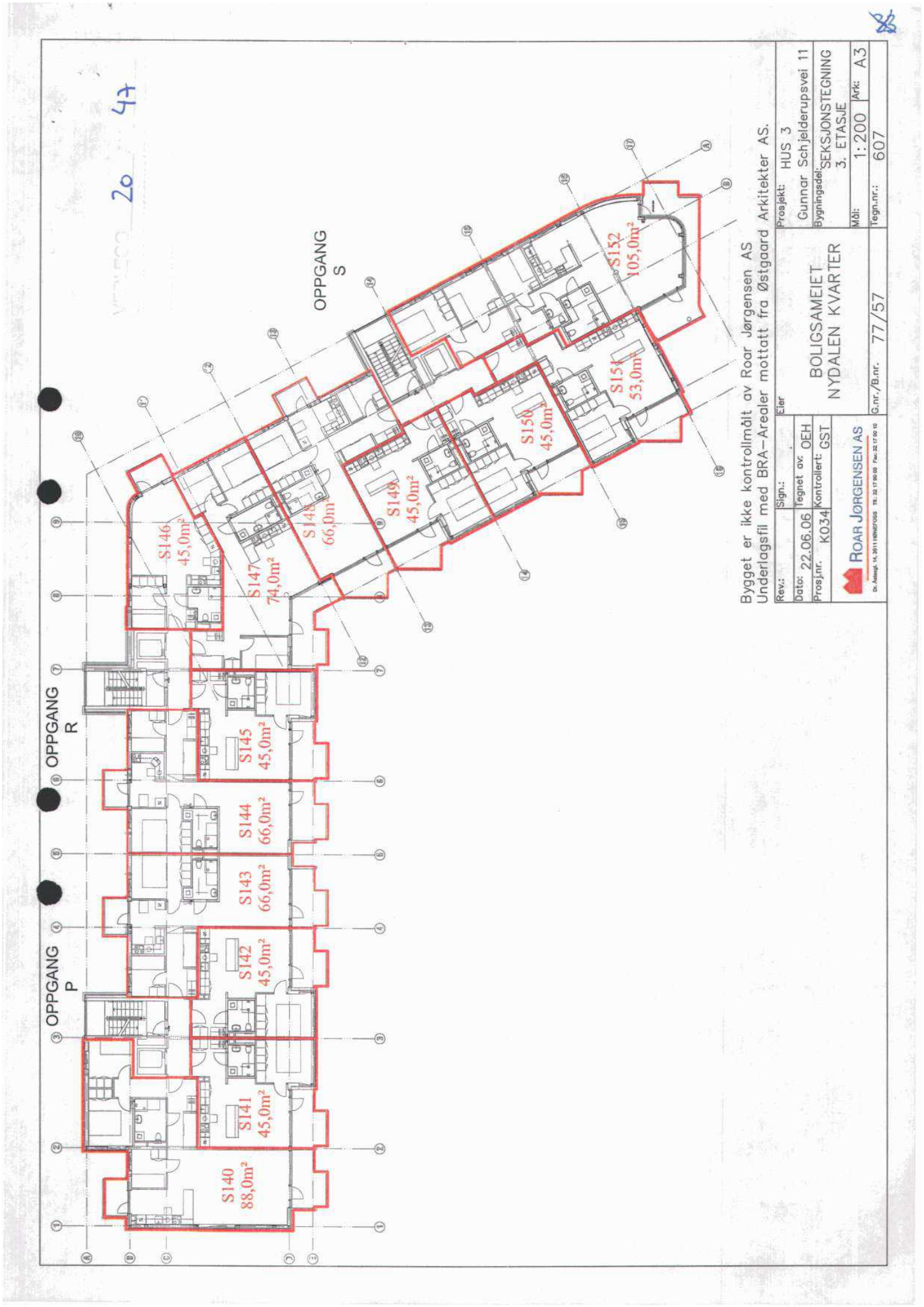
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/610840/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 10:11

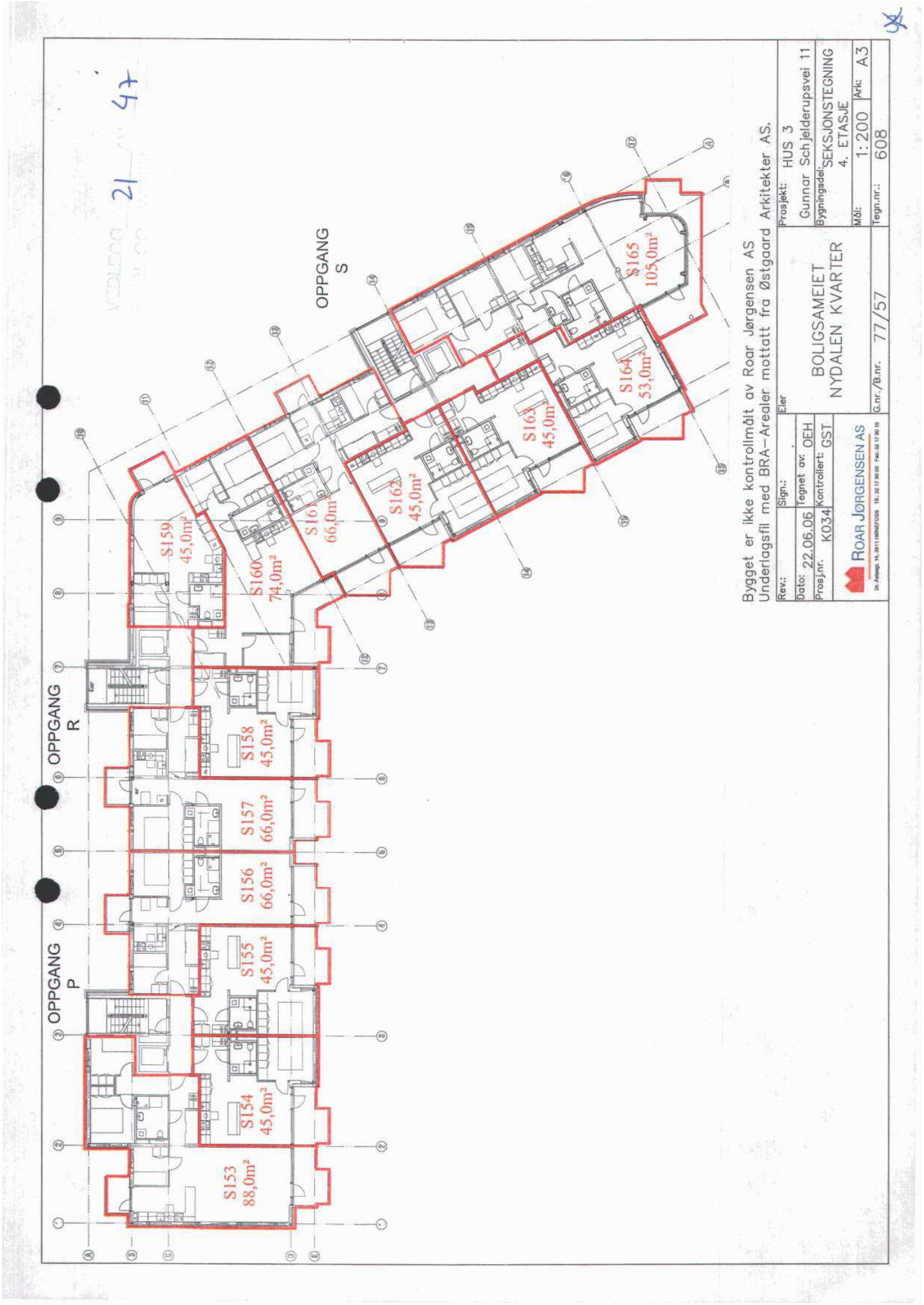


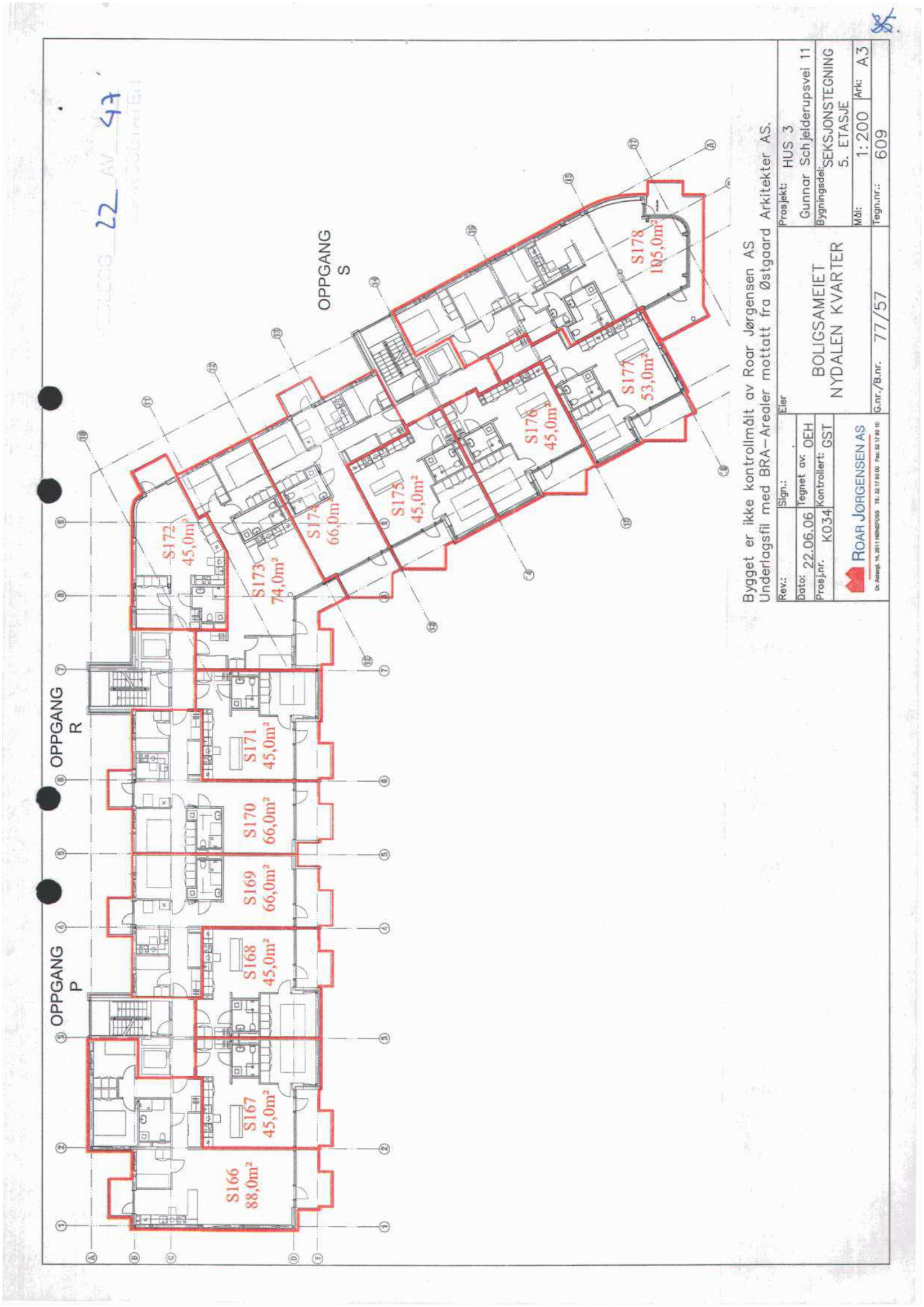
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

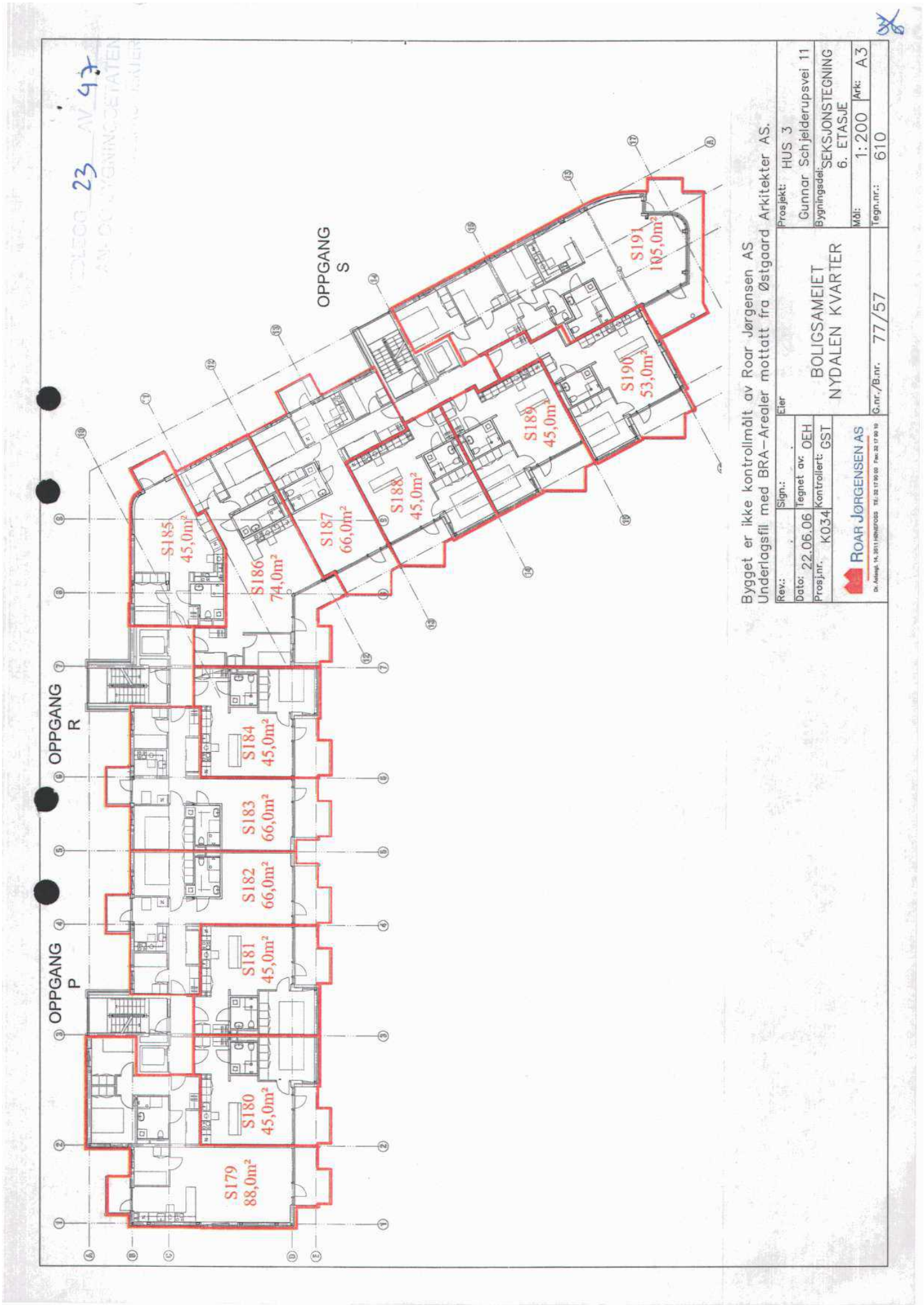
Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt: HUS 3 Gunnar Schjelderupsvei 11
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 1. ETASJE
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		Mål: 1:200 Ark: A3
ROAR JØRGENSEN AS Dr. Aslaugt. 14, 3511 HØNEFOSS Tlf.: 32 17 90 00 Fax: 32 17 90 10		G.nr./B.nr. 77/57	Tegn.nr.: 605

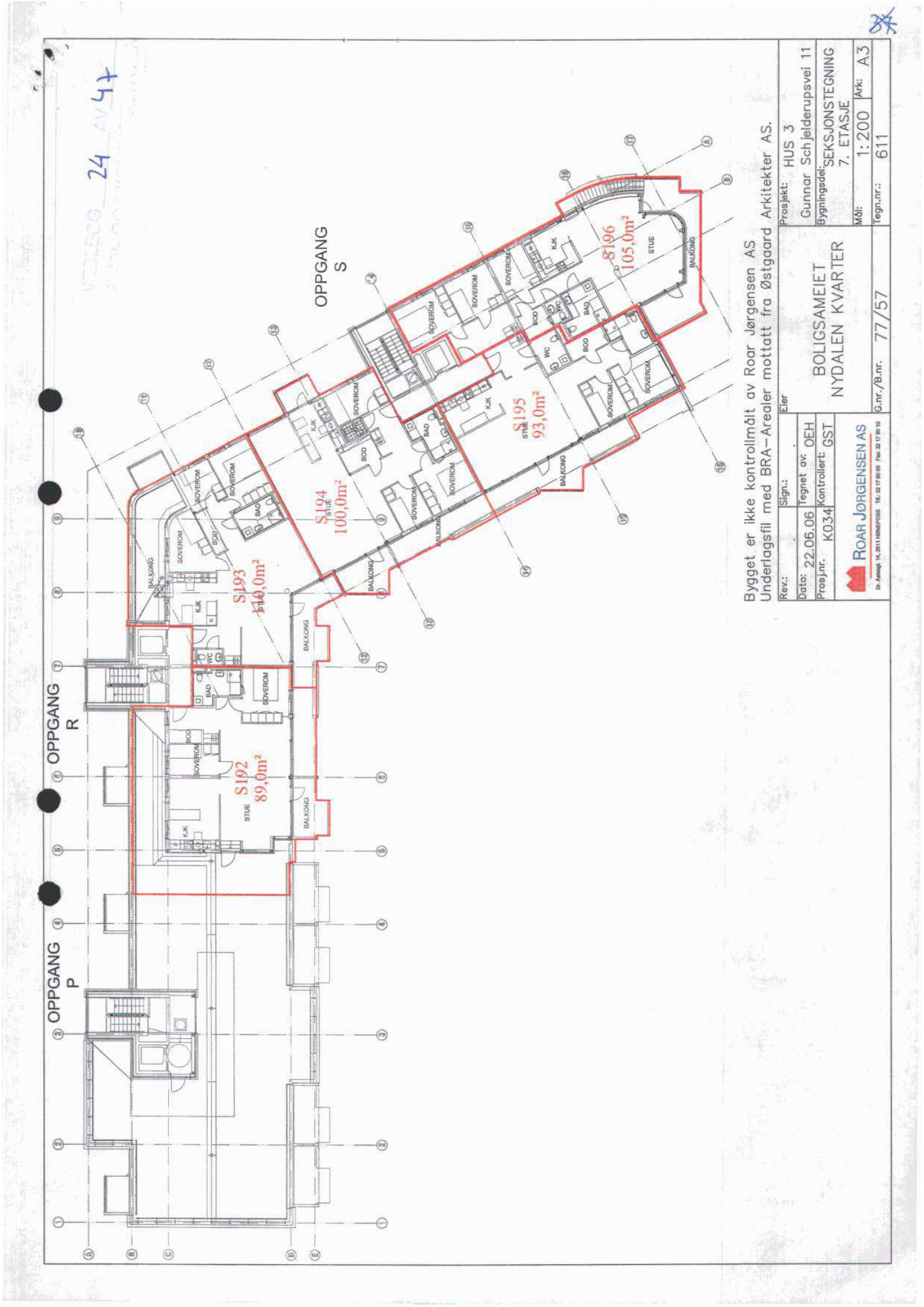

19 47
OPPGANG P
OPPGANG R
OPPGANG S
S127 88,0m²
S128 45,0m²
S129 45,0m²
S130 66,0m²
S131 66,0m²
S132 45,0m²
S133 45,0m²
S134 74,0m²
S135 66,0m²
S136 45,0m²
S137 45,0m²
S138 53,0m²
S139 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr: K034
Kontrollert: GST
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 3
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
2. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 606

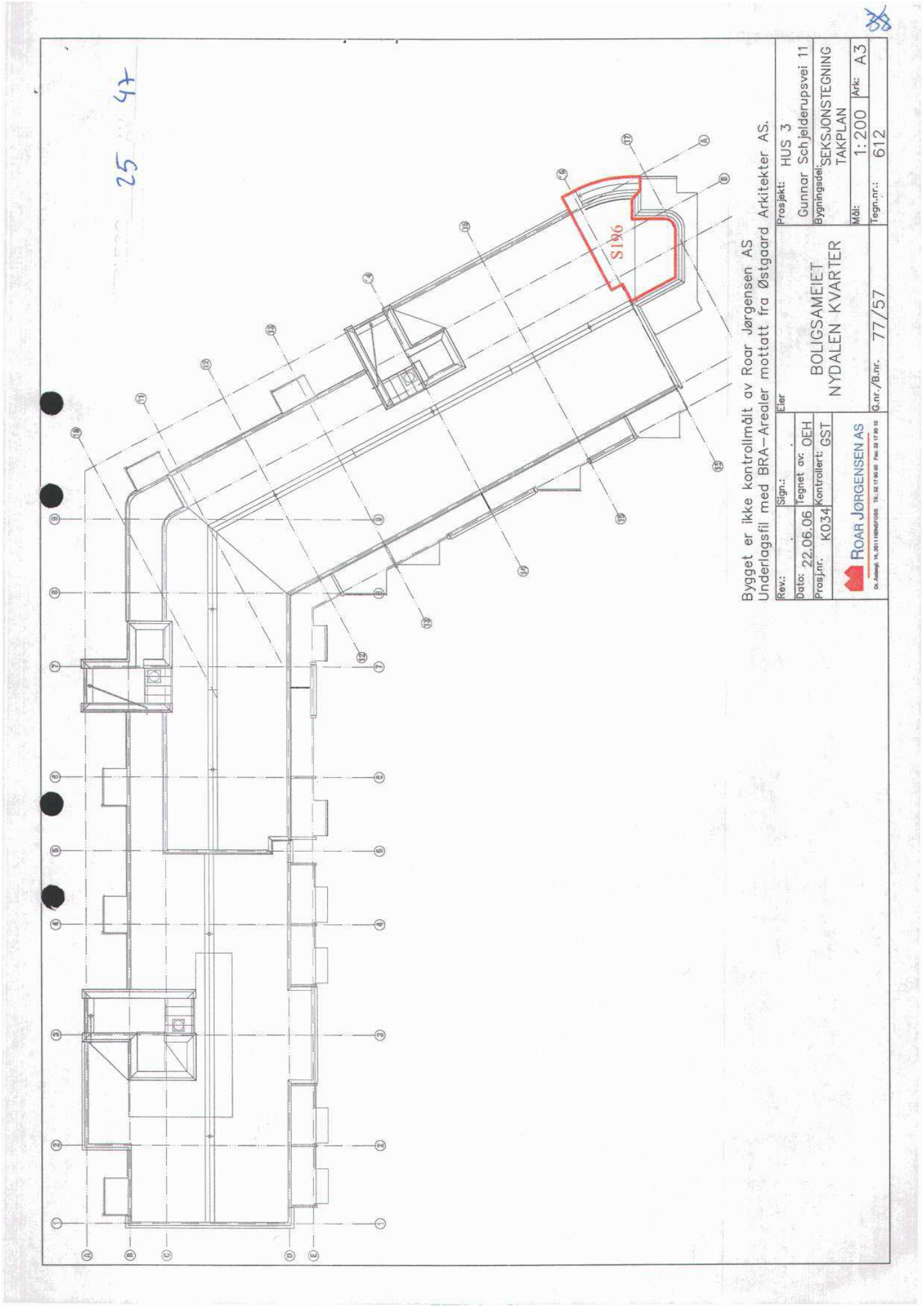

OPPGANG P
OPPGANG R
OPPGANG S
S140 88,0m²
S141 45,0m²
S142 45,0m²
S143 66,0m²
S144 66,0m²
S145 45,0m²
S146 45,0m²
S147 74,0m²
S148 66,0m²
S149 45,0m²
S150 45,0m²
S151 53,0m²
S152 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 3
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 3. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 607

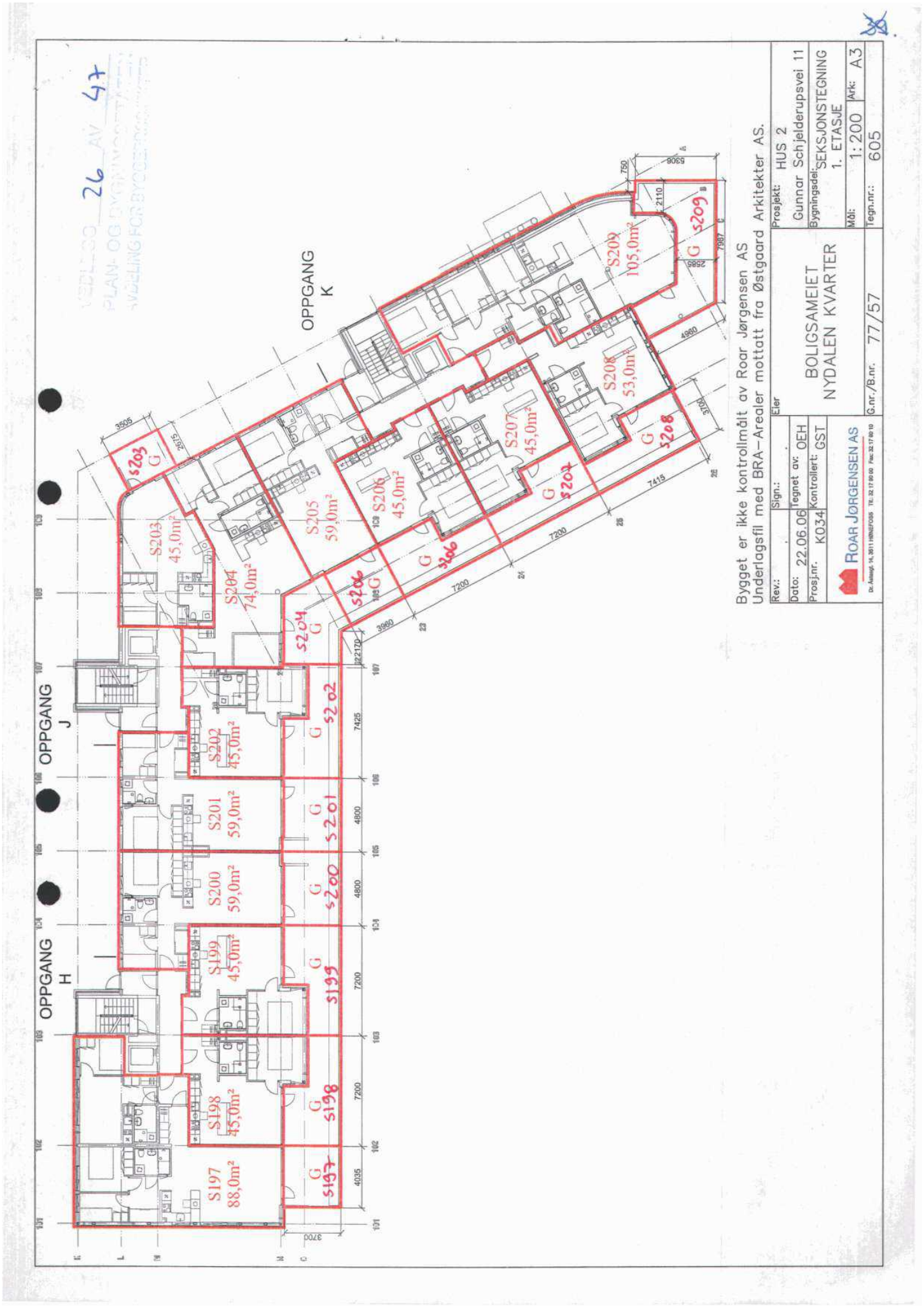

OPPGANG P
OPPGANG R
OPPGANG S
S153 88,0m²
S154 45,0m²
S155 45,0m²
S156 66,0m²
S157 66,0m²
S158 45,0m²
S159 45,0m²
S160 74,0m²
S161 66,0m²
S162 45,0m²
S163 45,0m²
S164 53,0m²
S165 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Prosj.nr. K034
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 3
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 4. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 608

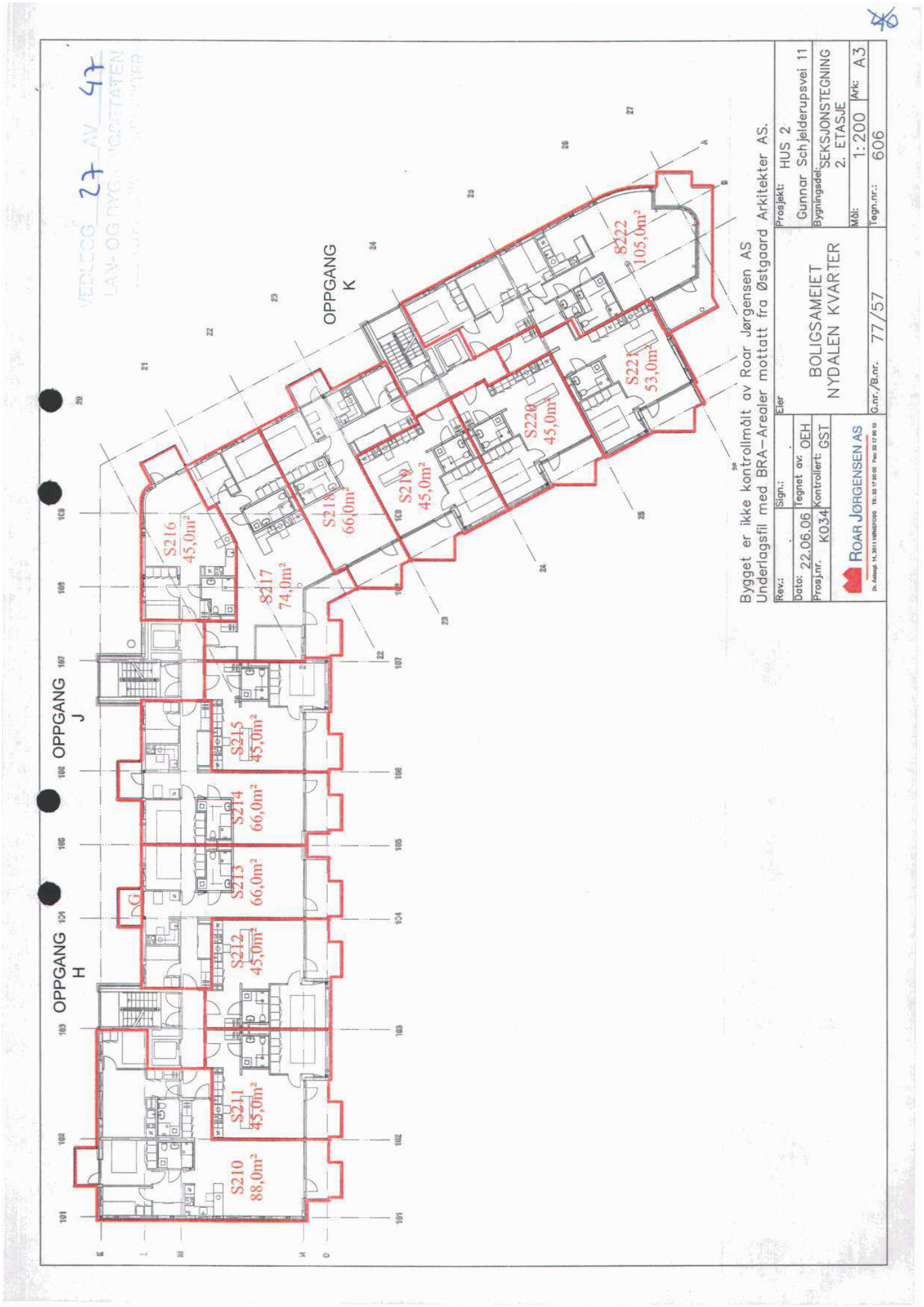

22 AV 47
OPPGANG P
OPPGANG R
OPPGANG S
S166 88,0m²
S167 45,0m²
S168 45,0m²
S169 66,0m²
S170 66,0m²
S171 45,0m²
S172 45,0m²
S173 74,0m²
S174 66,0m²
S175 45,0m²
S176 45,0m²
S177 53,0m²
S178 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Dr. Adelsgt. 14, 3511 HØNEFOSS TLF.: 32 17 80 00 Faks: 32 17 80 10
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 3
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
5. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 609

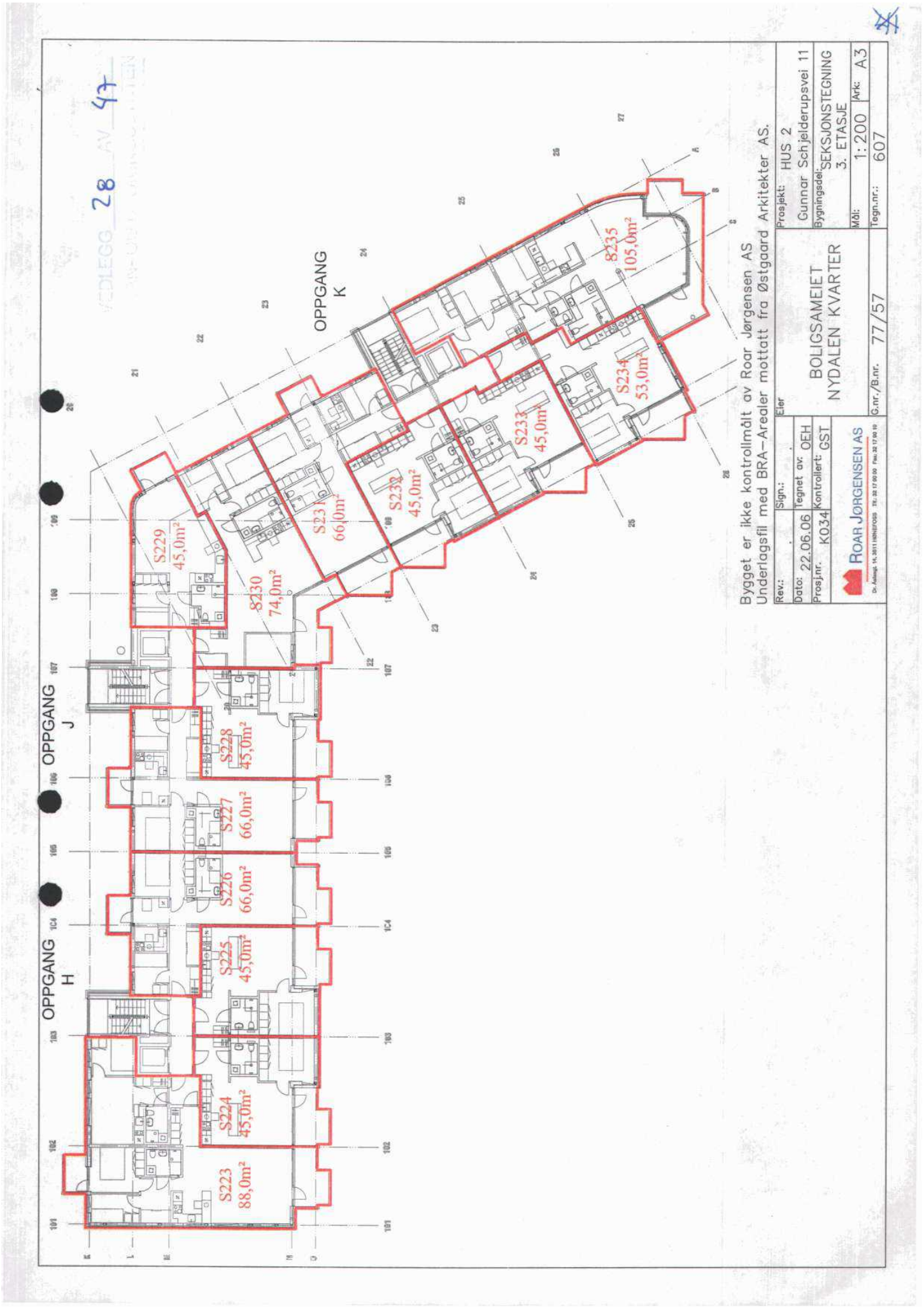

OPPGANG P
OPPGANG R
OPPGANG S
S179 88,0m²
S180 45,0m²
S181 45,0m²
S182 66,0m²
S183 66,0m²
S184 45,0m²
S185 45,0m²
S186 74,0m²
S187 66,0m²
S188 45,0m²
S189 45,0m²
S190 53,0m²
S191 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 3
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
6. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 610

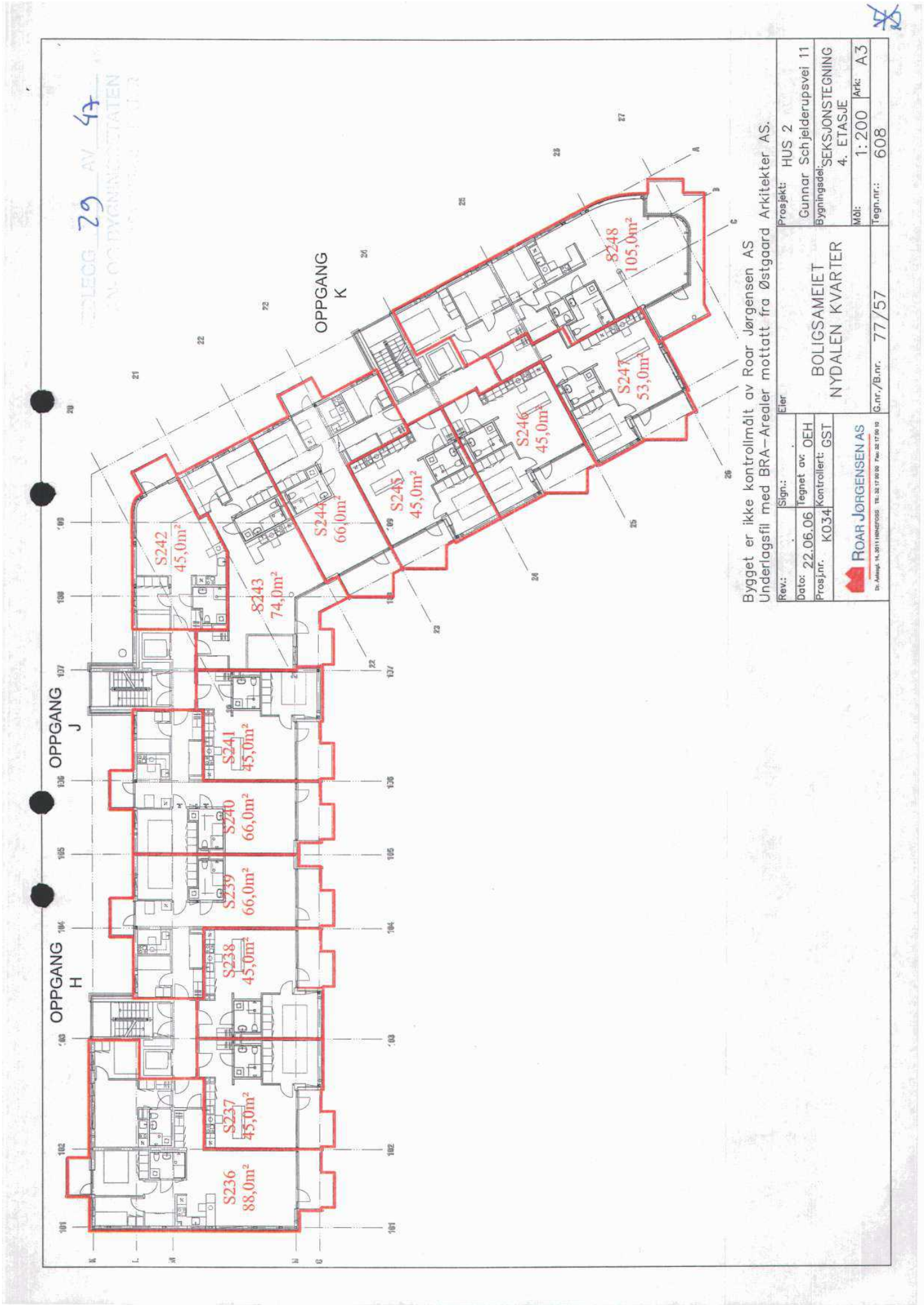

OPPGANG P
OPPGANG R
OPPGANG S
S192 STUE 89,0m²
S193 STUE 110,0m²
S194 STUE 100,0m²
S195 STUE 93,0m²
S196 STUE 105,0m²
BALKONG
SOVEROM
BAD
WC
BOD
KJK
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr: K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 3
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
7. ETASJE
Målt: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 611
ROAR JØRGENSEN AS


25 47
S196
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 3
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING TAKPLAN
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 612


OPPGANG H
OPPGANG J
OPPGANG K
S197 88,0m²
S198 45,0m²
S199 45,0m²
S200 59,0m²
S201 59,0m²
S202 45,0m²
S203 45,0m²
S204 74,0m²
S205 59,0m²
S206 45,0m²
S207 45,0m²
S208 53,0m²
S209 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 2 Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 1. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 605
G.nr./B.nr. 77/57
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST


OPPGANG H
OPPGANG J
OPPGANG K
S210 88,0m²
S211 45,0m²
S212 45,0m²
S213 66,0m²
S214 66,0m²
S215 45,0m²
S216 45,0m²
S217 74,0m²
S218 66,0m²
S219 45,0m²
S220 45,0m²
S221 53,0m²
S222 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 2
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
2. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 606


OPPGANG H
OPPGANG J
OPPGANG K
S223 88,0m²
S224 45,0m²
S225 45,0m²
S226 66,0m²
S227 66,0m²
S228 45,0m²
S229 45,0m²
S230 74,0m²
S231 66,0m²
S232 45,0m²
S233 45,0m²
S234 53,0m²
S235 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 2
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
3. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 607


OPPGANG H
OPPGANG J
OPPGANG K
S236 88,0m²
S237 45,0m²
S238 45,0m²
S239 66,0m²
S240 66,0m²
S241 45,0m²
S242 45,0m²
S243 74,0m²
S244 66,0m²
S245 45,0m²
S246 45,0m²
S247 53,0m²
S248 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 2
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
4. ETASJE
Tegn.nr.: 608
Mål: 1:200
Ark: A3
ROAR JØRGENSEN AS



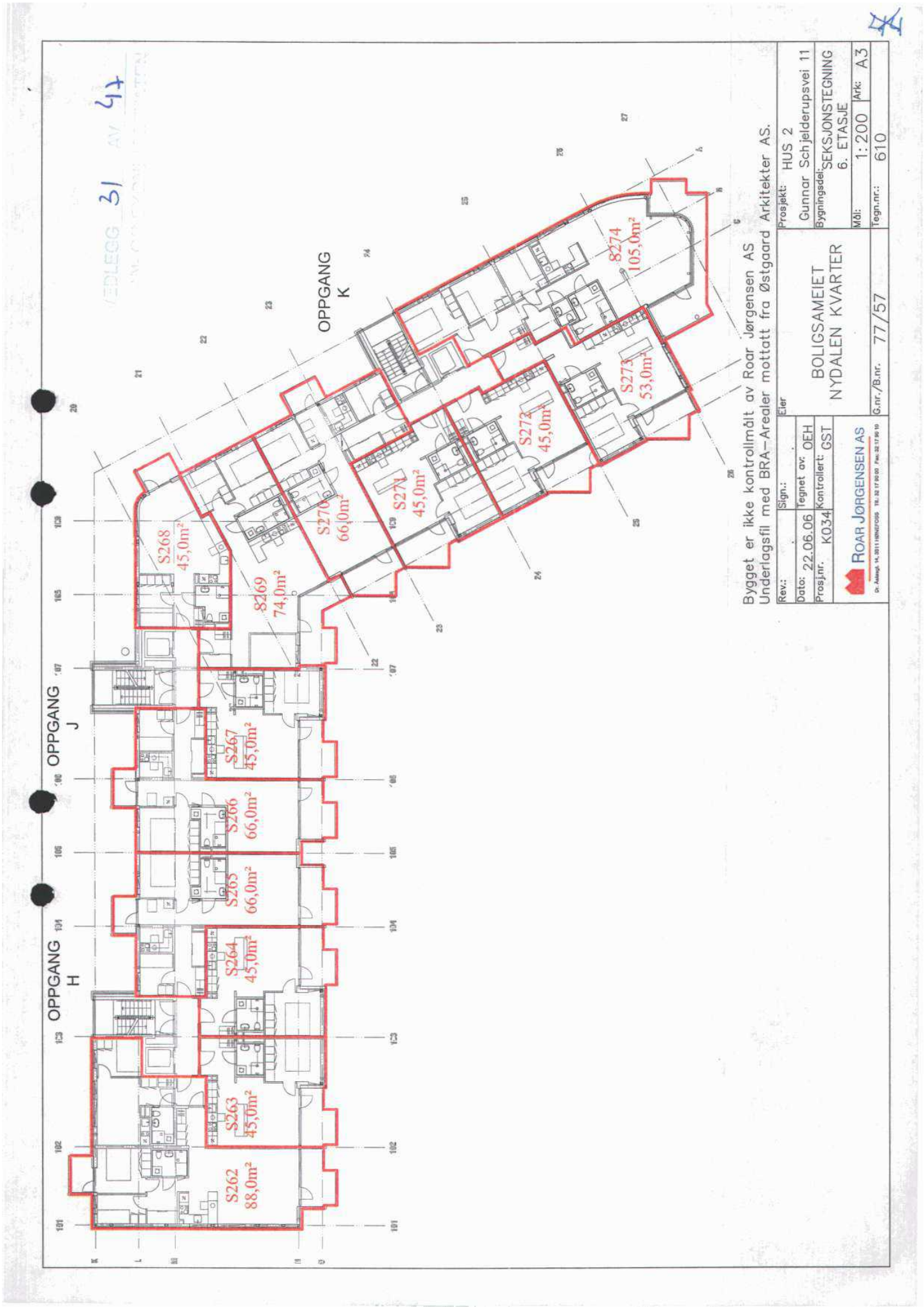
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

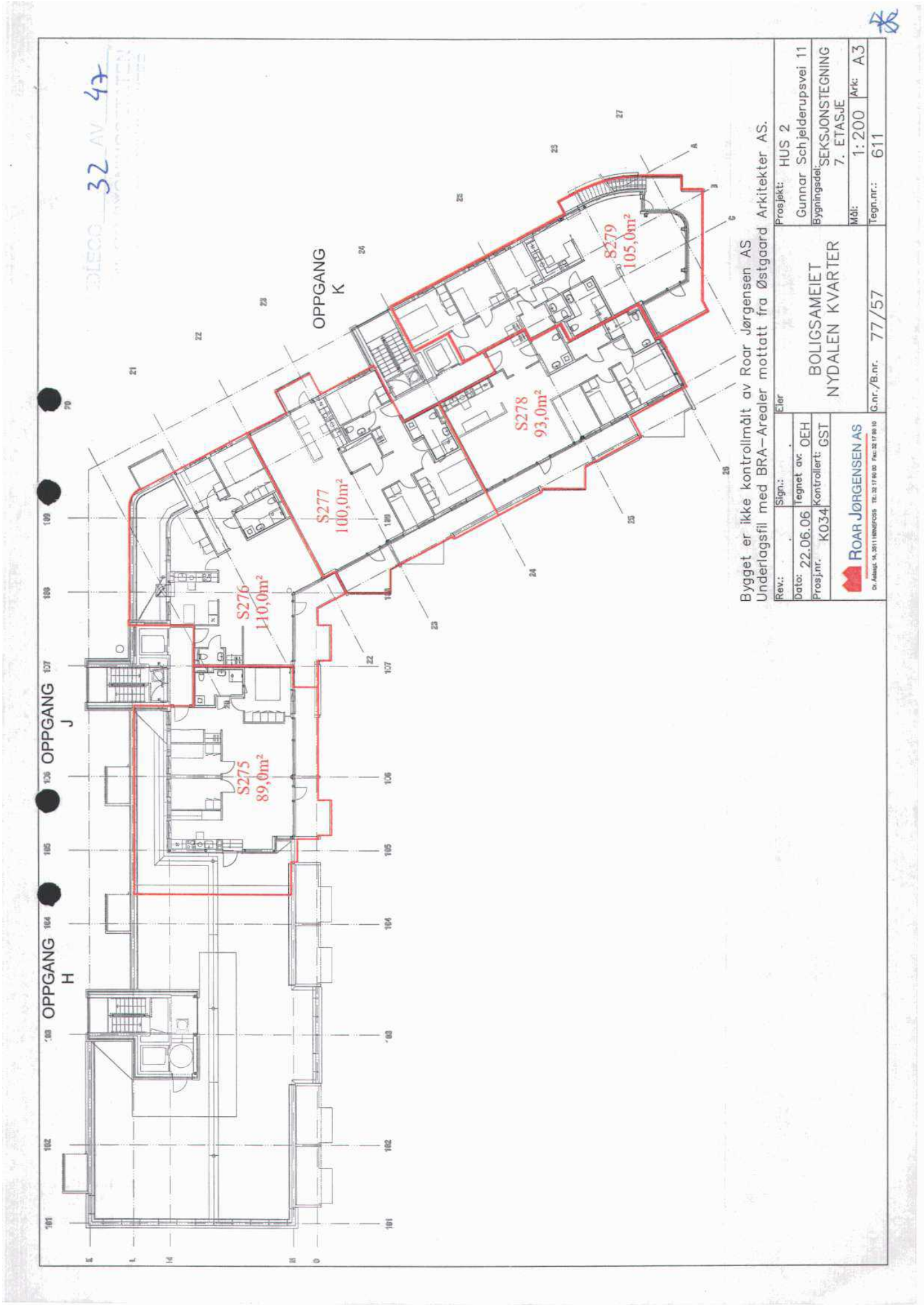
Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt: HUS 2 Gunnar Schjelderupsvei 11
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 5. ETASJE
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		Mål: 1:200 Ark: A3
ROAR JØRGENSEN AS		G.nr./B.nr. 77/57	Tegn.nr.: 609

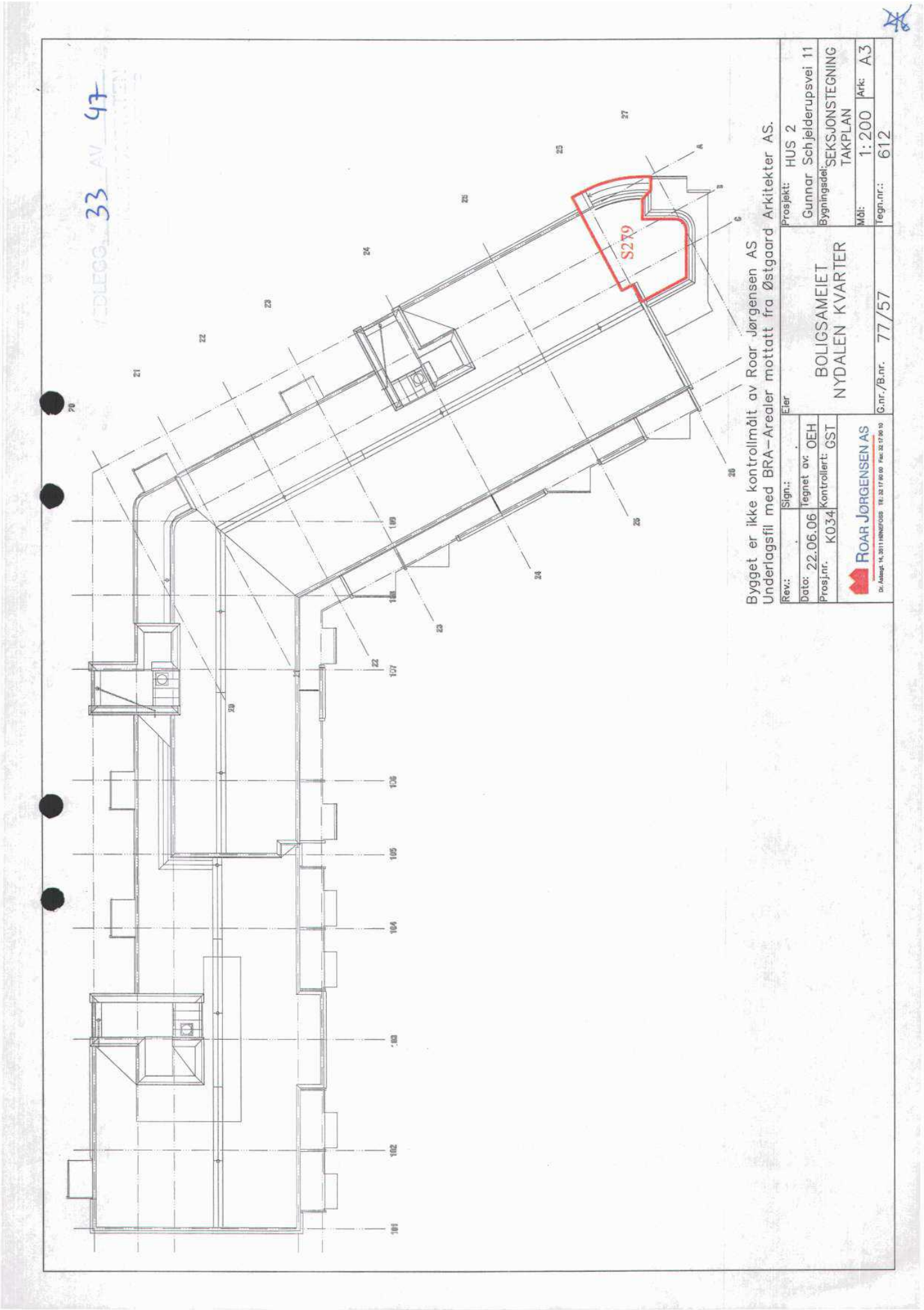
Dr. Åslægt. 14, 3511 HØNEFOSS Tlf.: 32 17 90 00 Fax: 32 17 90 10

VEDLEGG 30 AV 47

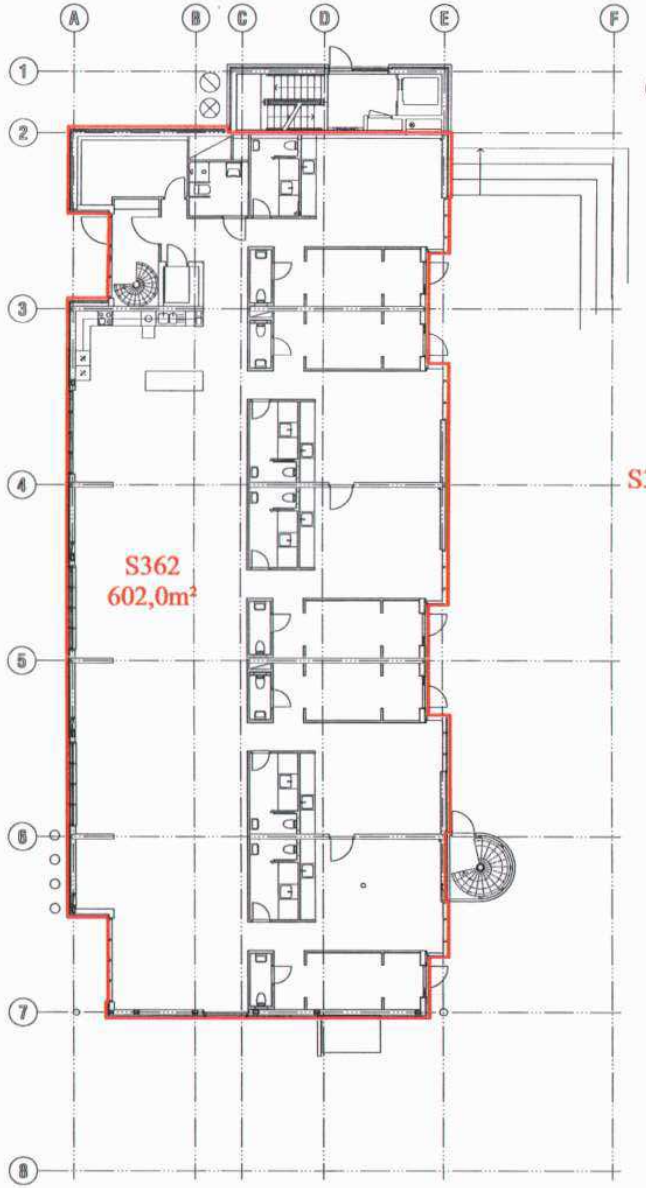
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/610840/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 10:11


OPPGANG H
OPPGANG J
OPPGANG K
S262 88,0m²
S263 45,0m²
S264 45,0m²
S265 66,0m²
S266 66,0m²
S267 45,0m²
S268 45,0m²
S269 74,0m²
S270 66,0m²
S271 45,0m²
S272 45,0m²
S273 53,0m²
S274 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
ROAR JØRGENSEN AS
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 2
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 6. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 610


32 AV 47
OPPGANG H
OPPGANG J
OPPGANG K
S275 89,0m²
S276 110,0m²
S277 100,0m²
S278 93,0m²
S279 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
Prosjekt: HUS 2
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
7. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 611
ROAR JØRGENSEN AS


S279
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr.: K034
Kontrollert: GST
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 2
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
TAKPLAN
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 612

VEDLEGG 34 AV 47
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

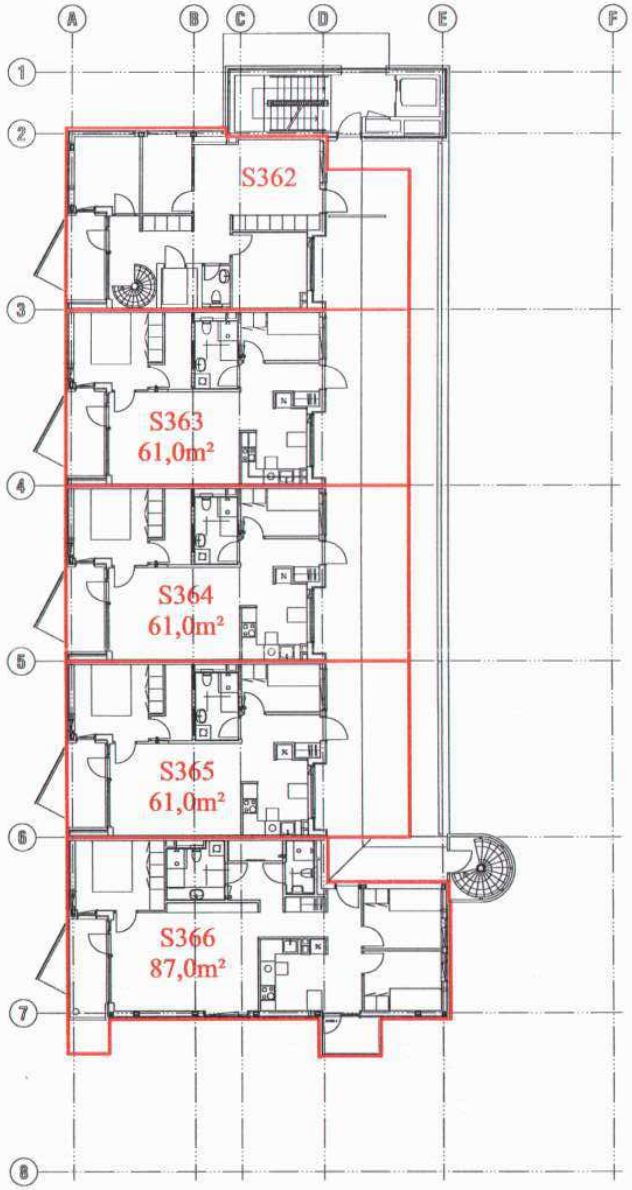


S362 Kjeller tekn.rom 30,0m²
Kjeller bod 7,0m²
1.etg b.hage 504,0m²
2.etg adm. 61,0m²
602,0m²

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

Rev.: 13.09.06	Sign.: OEH	Eier	Prosjekt: HUS 5 Gunnar Schjelderupsvei 11
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 1. ETASJE
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		Mål: 1:200 Ark: A3
ROAR JØRGENSEN AS Dr. Åstasgt. 14, 3511 HØNEFOSS Tlf.: 32 17 80 00 Fax: 32 17 80 10		G.nr./B.nr. 77/57	Tegn.nr.: 605

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/610840/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 10:11



OPPGANG
G

VEDLEGG 35 AV 47
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

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

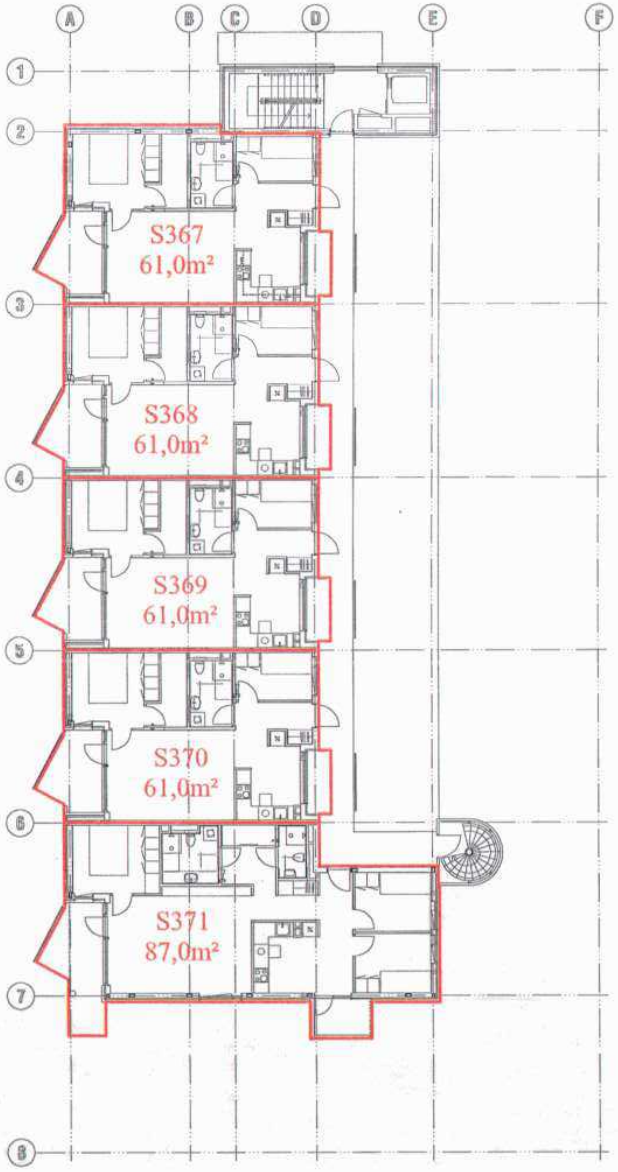
Rev.: 13.09.06	Sign.: OEH	Eier		Prosjekt:	HUS 5 Gunnar Schjelderupsvei 11
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH		BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Bygningsdel:	SEKSJONSTEGNING 2. ETASJE
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST			Mål: 1:200	Ark: A3
ROAR JØRGENSEN AS Dr. Åstangt. 14, 3511 HØNEFOSS Tlf.: 32 17 90 00 Fax: 32 17 90 10		G.nr./B.nr. 77/57		Tegn.nr.:	606

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/610840/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 10:11

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/610840/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 10:11

VEDLEGG 36 AV 47



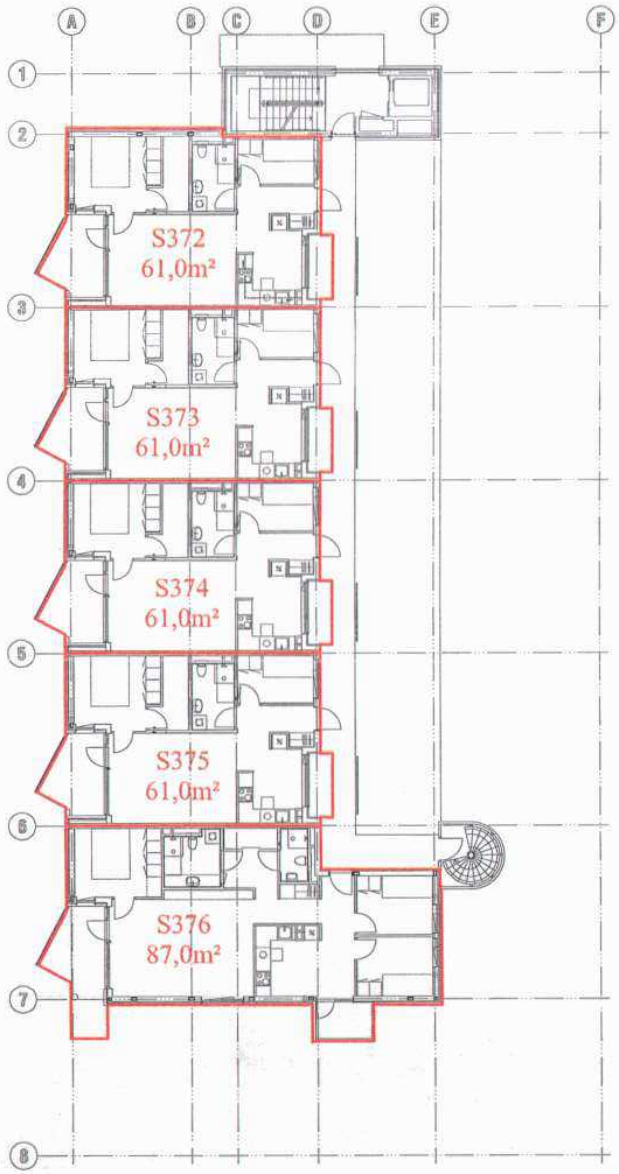
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt: HUS 5 Gunnar Schjelderupsvei 11
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 3. ETASJE
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		Mål: 1:200 Ark: A3
ROAR JØRGENSEN AS Dr. Åstangt. 14, 3511 HØNEFOSS Tlf.: 32 17 90 00 Fax: 32 17 90 10		G.nr./B.nr. 77/57	Tegn.nr.: 607

Side 49 av 60

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/610840/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 10:11



OPPGANG
G

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

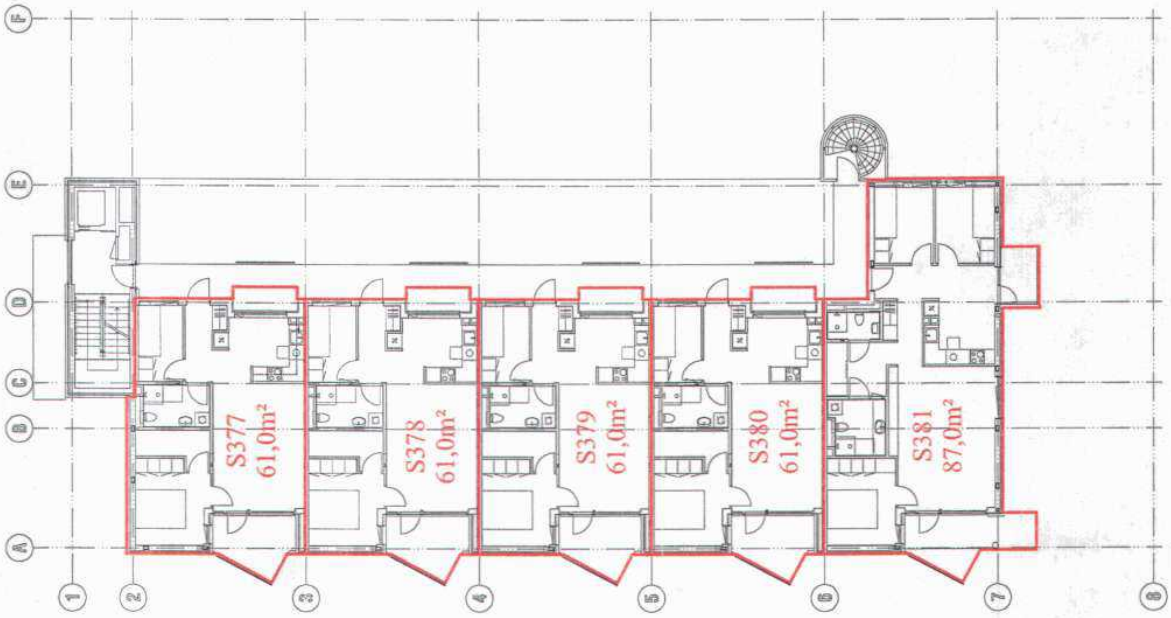
Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt: HUS 5 Gunnar Schjelderupsvei 11
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 4. ETASJE
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		Mål: 1:200 Ark: A3
ROAR JØRGENSEN AS Dr. Åstasgt. 14, 3511 HØNEFOSS TLF: 32 17 90 00 Fax: 32 17 90 10		G.nr./B.nr. 77/57	Tegn.nr.: 608

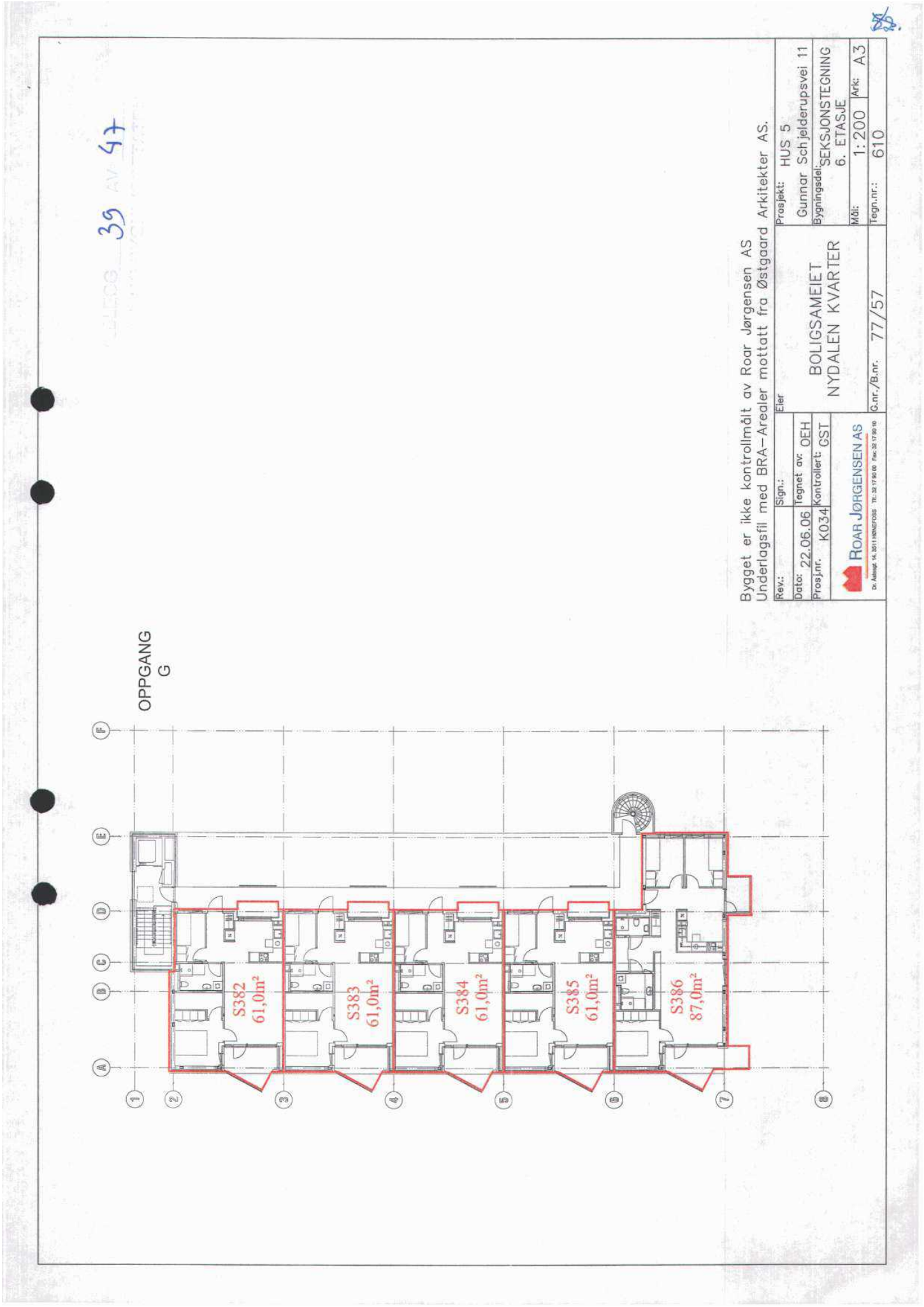
38 av 47

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

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt: HUS 5 Gunnar Schjelderupsvei 11
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 5. ETASJE
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		Mål: 1:200 Ark: A3
ROAR JØRGENSEN AS Gt. Adelsgt. 14, 3611 HØNEFOSS TLF.: 32 17 90 00 Fax: 32 17 90 10		G.nr./B.nr. 77/57	Tegn.nr.: 609

OPPGANG G



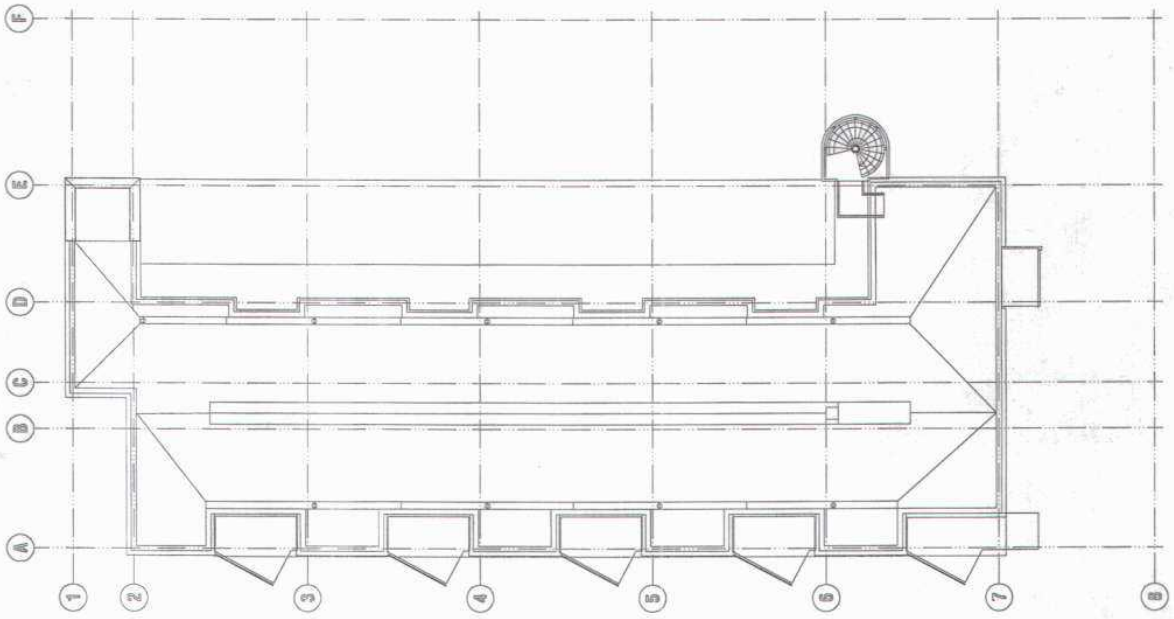

Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 5
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
6. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 610
OPPGANG
G
S382
61,0m²
S383
61,0m²
S384
61,0m²
S385
61,0m²
S386
87,0m²

VEDLEGG 40 AV 47

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

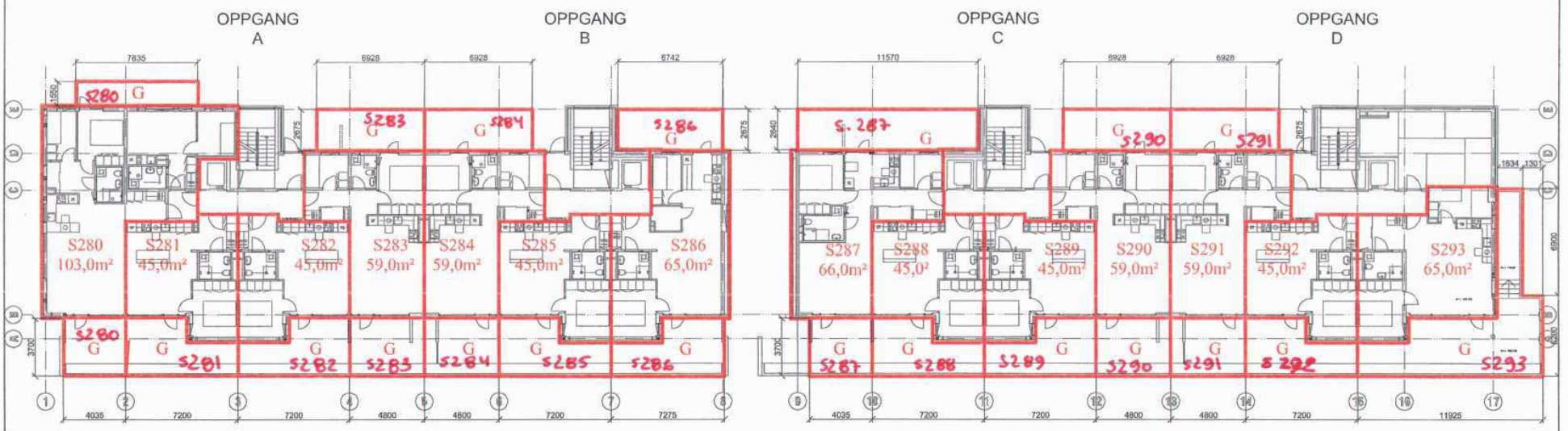
Rev.:	Sign.:	Eier	
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		
ROAR JØRGENSEN AS		G.nr./B.nr. 77/57	Tegn.nr.: 611

Prosjekt: HUS 5
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING TAKPLAN
Mål: 1:200 Ark: A3



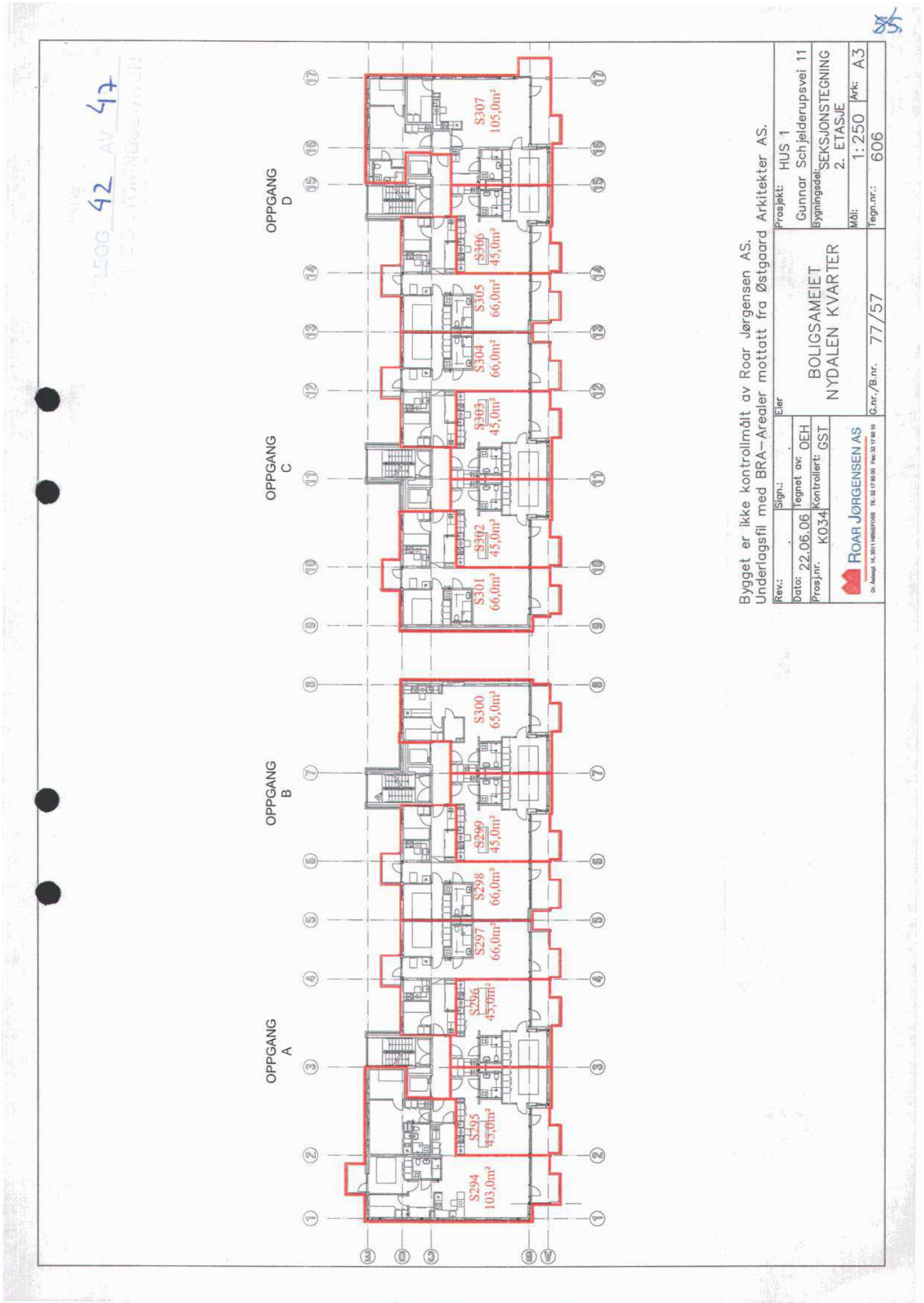
Kartverket

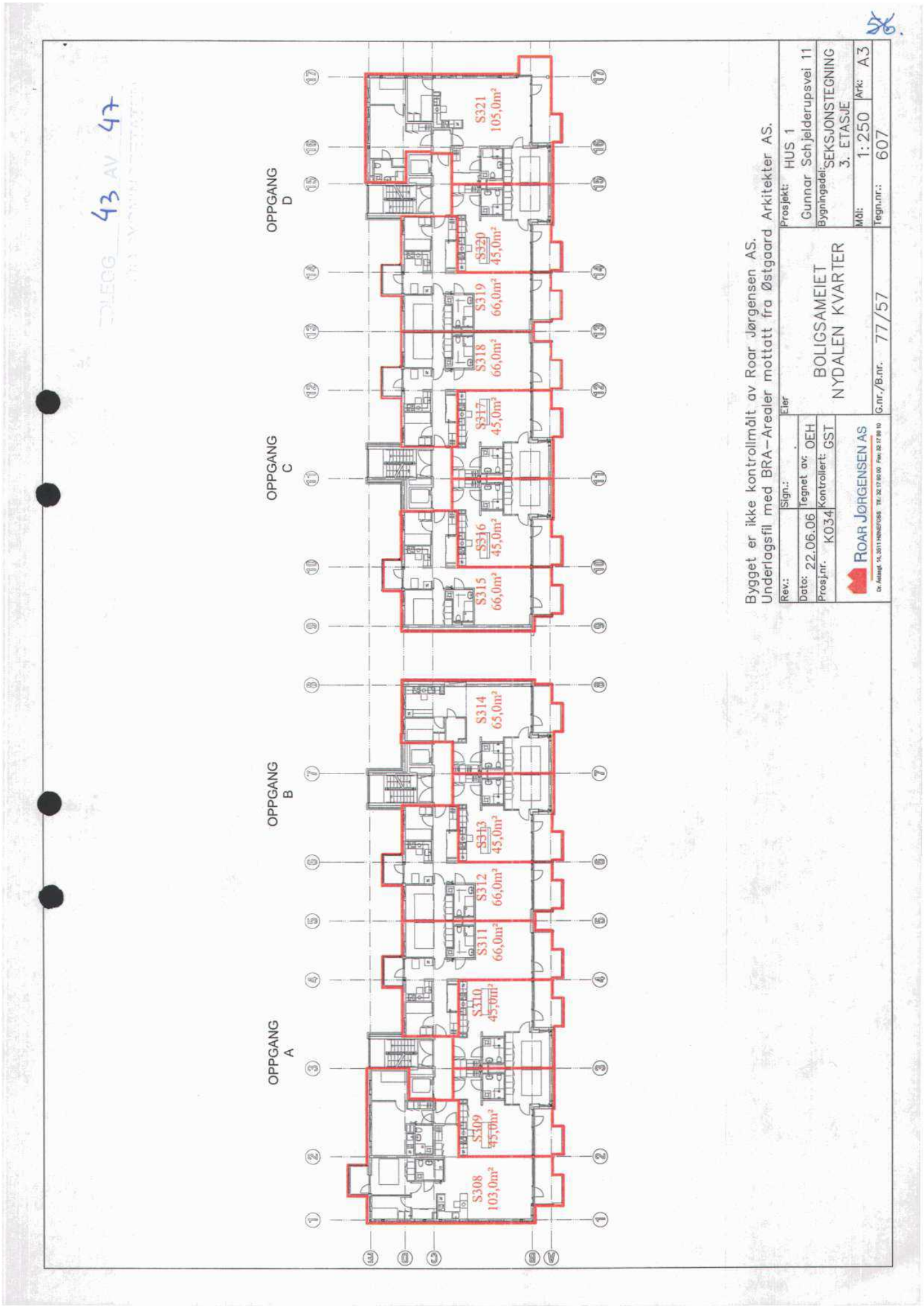
Attestert kopi av dok.nr. 2006/610840/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 10:11

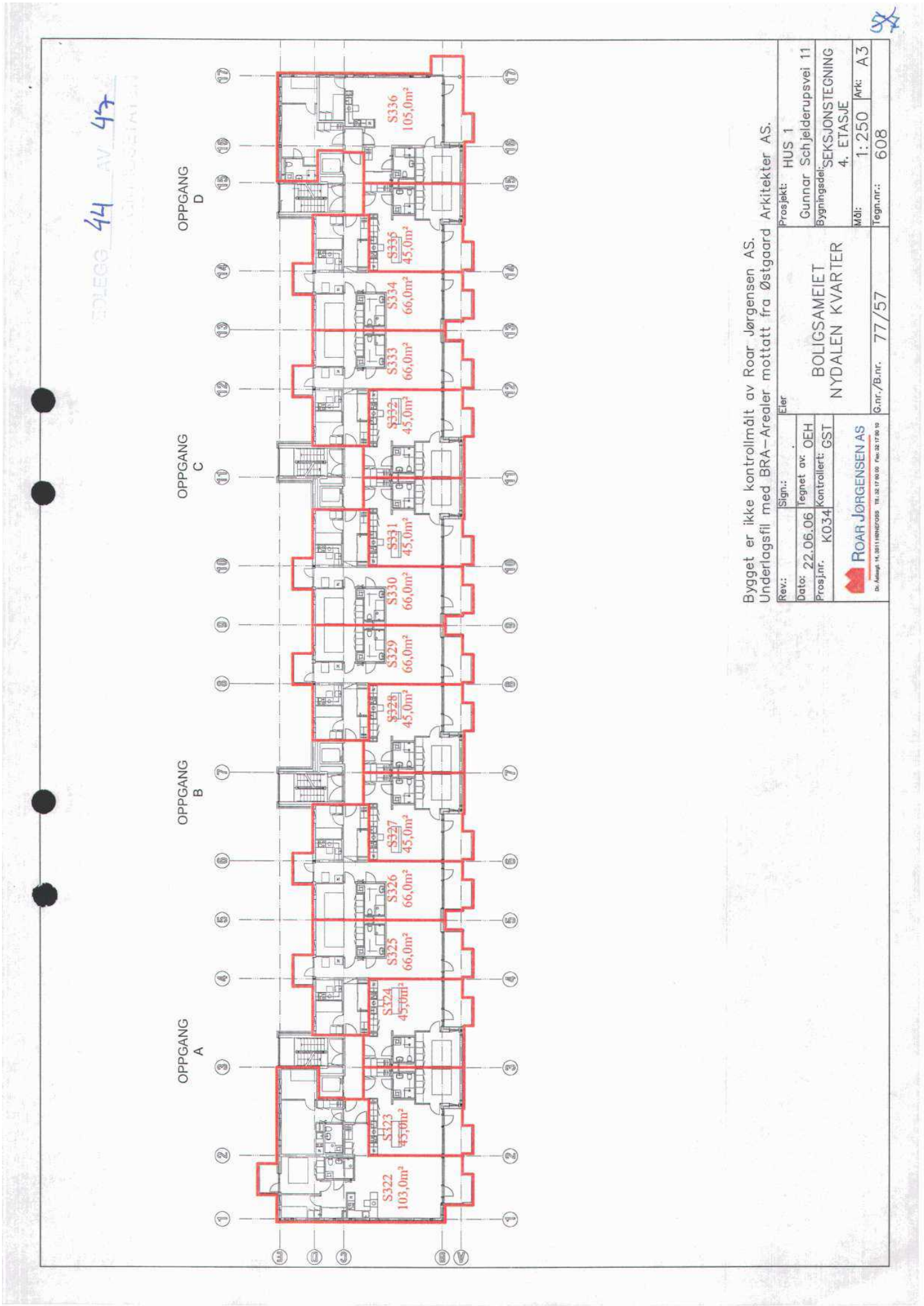


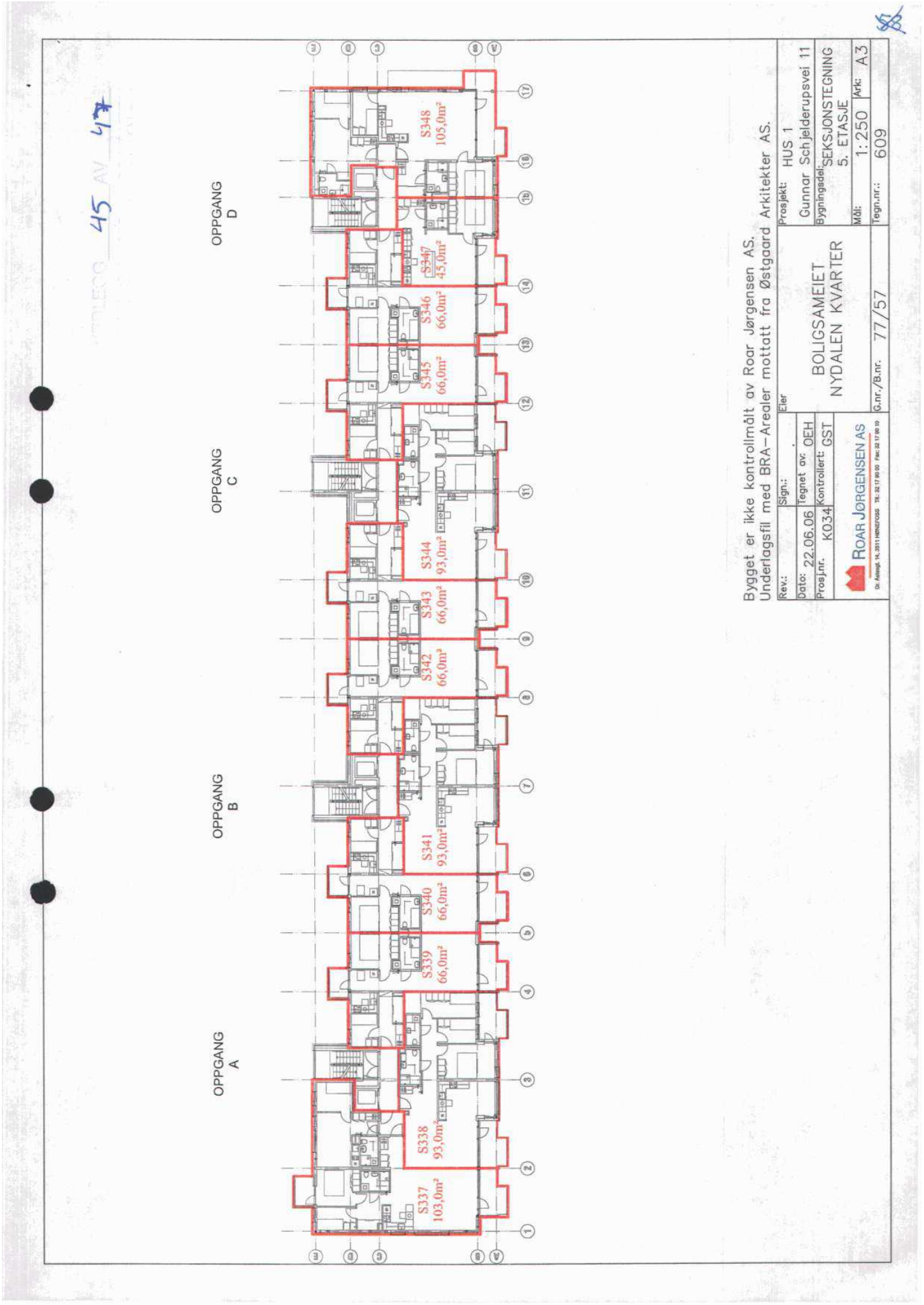
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.

Rev.: .	Sign.: .	Eier	Prosjekt: HUS 1 Gunnar Schjelderupsvei 11
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 1. ETASJE
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		Mål: 1:250 Ark: A3
ROAR JØRGENSEN AS Dr. Åstangl. 14, 3511 HØNEFOSS Tlf.: 32 17 90 00 Fax: 32 17 90 10		G.nr./B.nr. 77/57	Tegn.nr.: 605


OPPGANG A
OPPGANG B
OPPGANG C
OPPGANG D
S294 103,0m²
S295 45,0m²
S296 45,0m²
S297 66,0m²
S298 66,0m²
S299 45,0m²
S300 65,0m²
S301 66,0m²
S302 45,0m²
S303 45,0m²
S304 66,0m²
S305 66,0m²
S306 45,0m²
S307 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.: Sign.: Eier
Dato: 22.06.06 Tegnet av: OEH
Prosj.nr. K034 Kontrollert: GST
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 1
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 2. ETASJE
Mål: 1:250 Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57 Tegn.nr.: 606

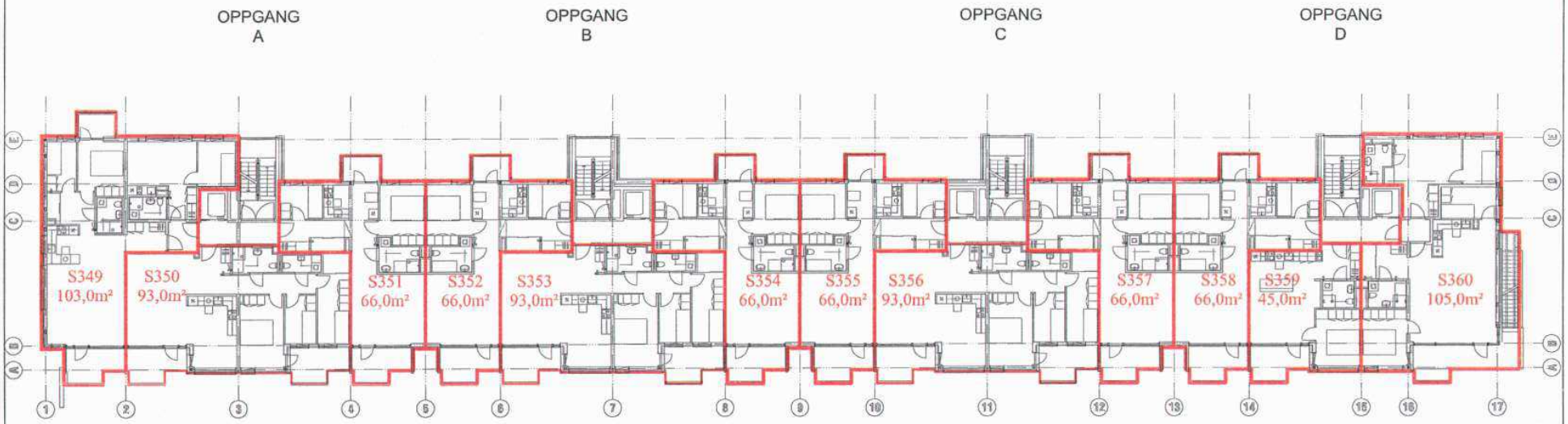

OPPGANG A
OPPGANG B
OPPGANG C
OPPGANG D
S308 103,0m²
S309 45,0m²
S310 45,0m²
S311 66,0m²
S312 66,0m²
S313 45,0m²
S314 65,0m²
S315 66,0m²
S316 45,0m²
S317 45,0m²
S318 66,0m²
S319 66,0m²
S320 45,0m²
S321 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr: K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 1
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 3. ETASJE
Målt: 1:250
Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 607


OPPGANG A
OPPGANG B
OPPGANG C
OPPGANG D
S322 103,0m²
S323 45,0m²
S324 45,0m²
S325 66,0m²
S326 66,0m²
S327 45,0m²
S328 45,0m²
S329 66,0m²
S330 66,0m²
S331 45,0m²
S332 45,0m²
S333 66,0m²
S334 66,0m²
S335 45,0m²
S336 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 1
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
4. ETASJE
Mål: 1:250
Ark: A3
Tegn.nr.: 608


OPPGANG A
OPPGANG B
OPPGANG C
OPPGANG D
S337 103,0m²
S338 93,0m²
S339 66,0m²
S340 66,0m²
S341 93,0m²
S342 66,0m²
S343 66,0m²
S344 93,0m²
S345 66,0m²
S346 66,0m²
S347 45,0m²
S348 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr: K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 1
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
5. ETASJE
Mål: 1:250
Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 609

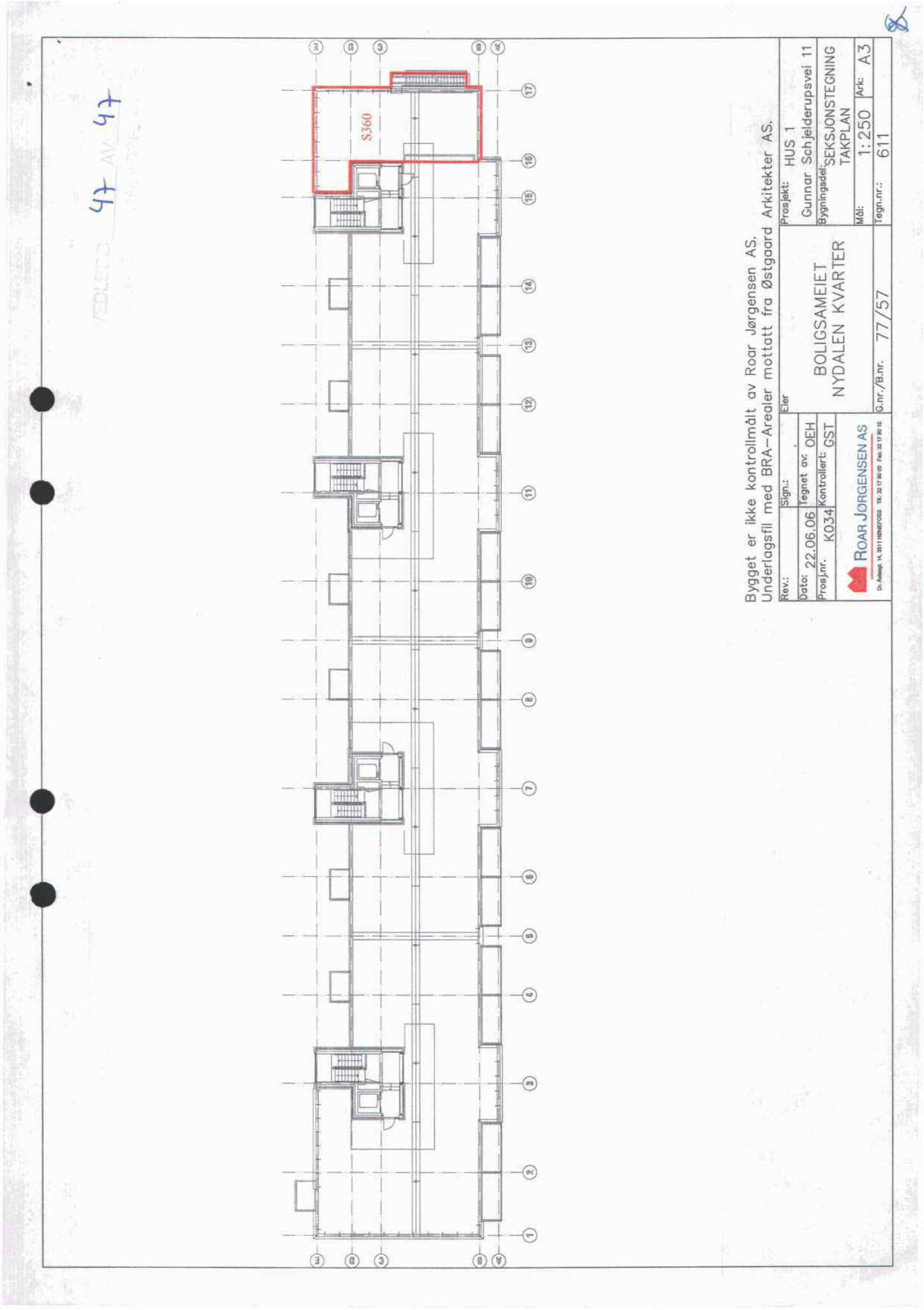
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/610840/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 10:11



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

Rev.:	Sign.:	Eier	Prosjekt: HUS 1 Gunnar Schjelderupsvei 11
Dato: 22.06.06	Tegnet av: OEH	BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER	Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 6. ETASJE
Prosj.nr. K034	Kontrollert: GST		Mål: 1:250 Ark: A3
ROAR JØRGENSEN AS Dr. Åstadgt. 14, 3511 HØNEFOSS Tlf.: 32 17 90 00 Fax: 32 17 90 10		G.nr./B.nr. 77/57	Tegn.nr.: 610


S360
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 1
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
TAKPLAN
Mål: 1:250
Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 611

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11S

Dato: 18.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528835
9067180

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 57

Vi viser til bestilling av 20260318 for GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11S.

GNR. 77 BNR. 57

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.06.1916.

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

18884 m²

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

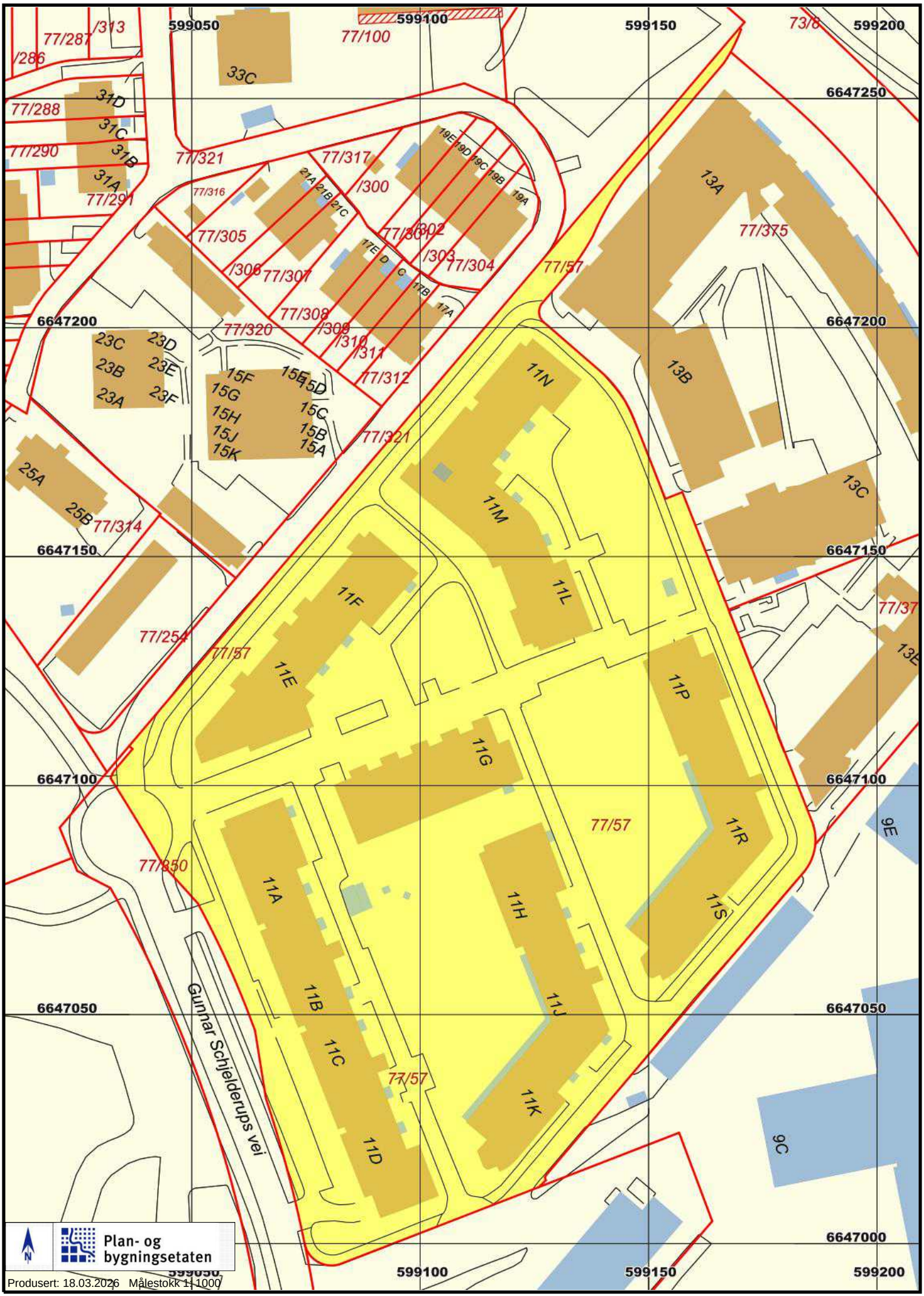
Målestokk= 1: 1000.

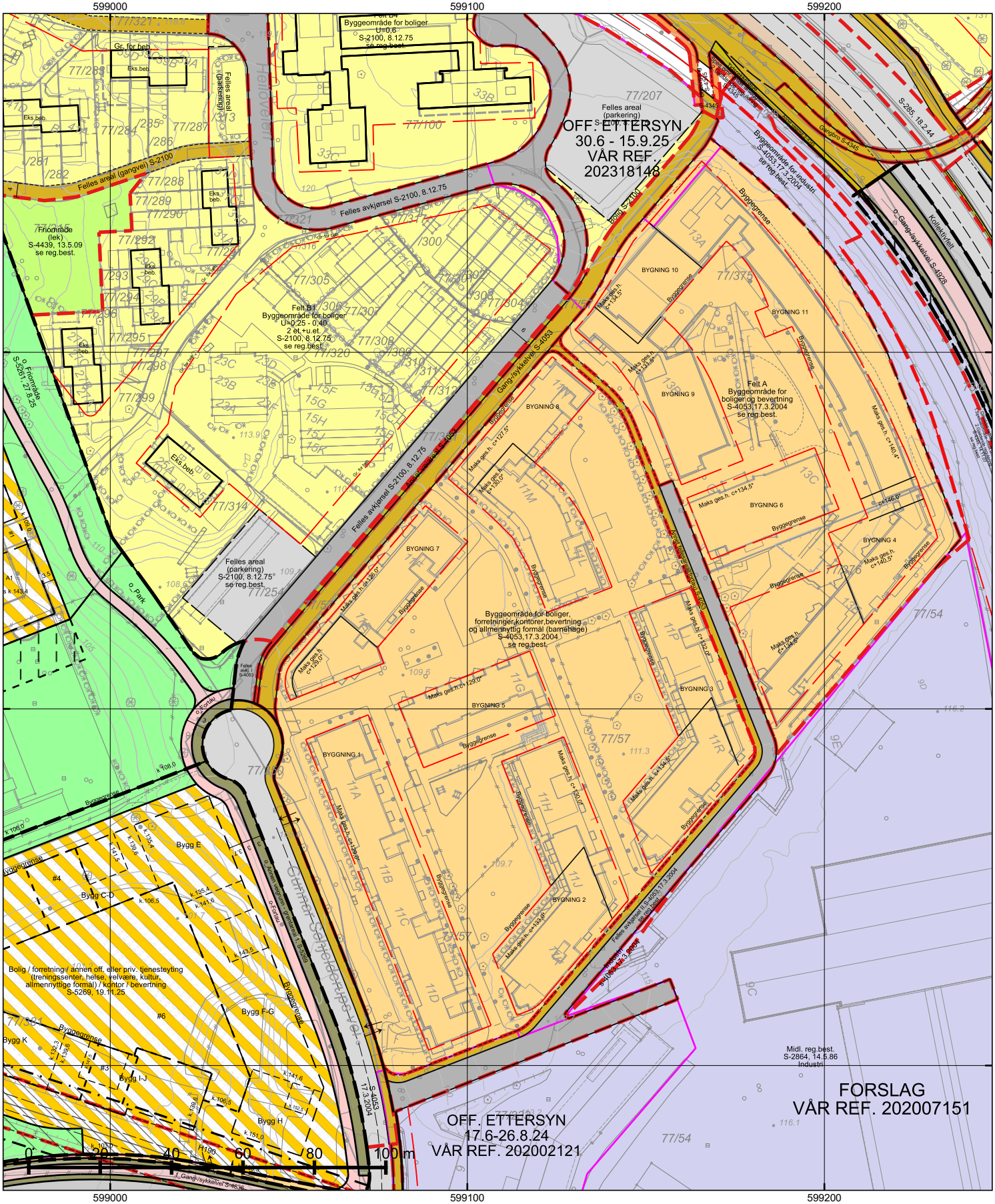
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


599050
599100
599150
599200
6647250
6647200
6647150
6647100
6647050
6647000
77/287
/313
/286
77/288
77/290
77/291
77/321
77/316
77/317
77/100
73/8
77/375
77/57
77/305
77/306
77/307
77/308
77/320
77/300
77/301
77/302
77/303
77/304
77/309
77/310
77/311
77/312
77/321
77/314
77/254
77/350
33C
31D
31C
31B
31A
21A
21B
21C
19E
19D
19C
19B
19A
17E
17D
17C
17B
17A
13A
13B
13C
13E
23C
23D
23B
23E
23A
23F
15F
15E
15D
15G
15C
15H
15B
15J
15A
15K
25A
25B
11N
11M
11L
11F
11E
11P
11G
11R
11S
11A
11H
11J
11B
11C
11K
11D
9E
9C
Gunnar Schjelderups vei
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 18.03.2026 Målestokk 1:1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154712/ 86528835
Adresse: Gunnar Schjelderups vei 11
Gnr/Bnr: 77/57

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Utkjøring

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

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154712/86528835
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



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

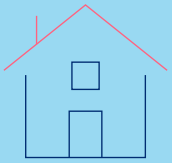
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Gunnar Schjelderups vei 11S

Nabolaget Nydalen - vurdert av 249 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km	
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km	
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	18 min 1.4 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	12 min 1 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.7 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	11 min 0.9 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 2.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Nydalen T i Sandakerveien Linje 30, 37, 51, 56, 56B, 58	4 min 0.4 km	
Storo Linje 4, 5	8 min 0.7 km	
Storo Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km	
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.6 km	

BARNEHAGER

Eventyrstua barnehage (1-5 år) 91 barn	1 min 0.1 km	
Nydalen Allé barnehage (0-5 år) 49 barn	3 min 0.3 km	
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Nydalen	1 min
Coop Mega Storo	5 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 2025

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	3 min
Vitusapotek Storo	3 min
Storo Vinmonopol	3 min

SPORT

Nordre Åsen kunstgressbane	15 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	16 min
SATS Storo	3 min
SATS Nydalen	5 min

«Et flott nabolag å bo i:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

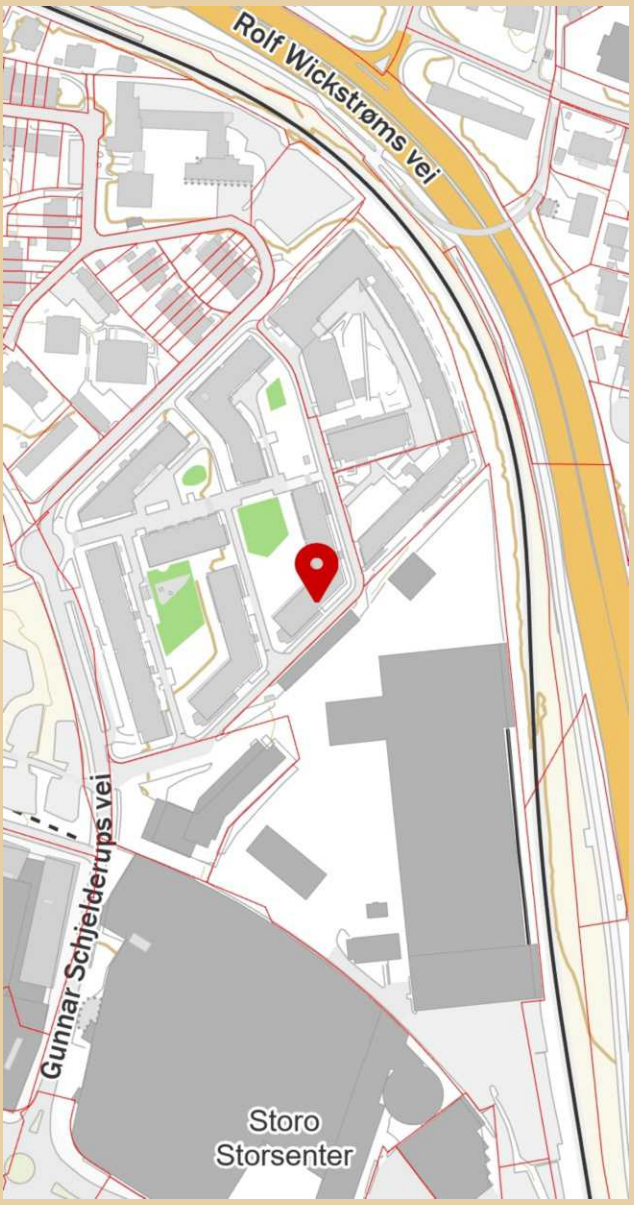
Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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 2025

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:
Gunnar Schjelderups vei 11S, 0485 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 57, Snr. 189, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260087

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Håkon Leknes

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 981 56 786

E-post: hakon.leknes@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.
