



Velkommen til

Gunnar Schjelderups vei 11S,
0485 Oslo

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Gunnar Schjelderups vei 11S,
0485 Oslo

Flott 4-roms endeleilighet med 3 soverom og god planløsning | Stor balkong på 20 m² | Bad + ekstra wc | Garasjeplass

Velkommen til Gunnar Schjelderups Vei 11S! Her får du en romslig 4-roms endeleilighet med en stor, herlig balkong på 20 m². Denne leiligheten i populære Nydalen gir en perfekt balanse mellom byliv og rolige omgivelser, med Akerselva og marka rett i nærheten. Den store stuen med åpen kjøkkenløsning og sjenerøs takhøyde på 2,64 meter flyter ut mot den private balkongen. Her bor du med alt du trenger rett utenfor døren, inkludert søndagsåpen butikk, Storo Storsenter, T-bane og buss.

Høydepunkter:

- Stor balkong på 20 m²
- Bad med badekar og dusj + ekstra toalettrom.
- Kabel-tv, internett og varmtvann inkl.
- Fortrinnsrett til barnehageplass*
- Parkeringsplass m/ elbillader medfølger.
- Mulighet for kjøp av ekstra garasjeplass*
- Kjellerbod på 5 m² og innvendig bod.



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

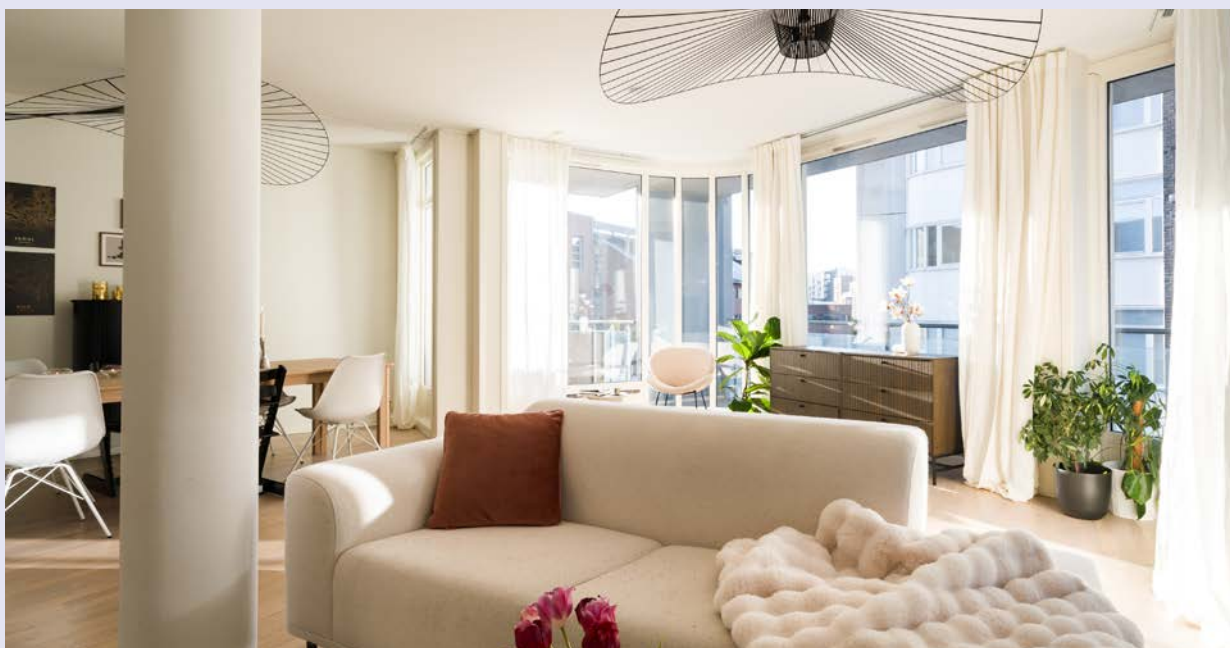


Malene Sunde
eiendomsmegler
Tlf: 480 08 816
E-post: malene.sunde@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	9 300 000
<u>Omkostninger</u>	kr	233 590
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	9 533 590
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	6 515

<u>BRA Total/BRA-i</u>	110/105 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Selveierleilighet
<u>Eierform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2006
<u>Etasje</u>	3
<u>Energimerking</u>	Bokstav: E, farge: Rød



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Gunnar Schjelderups vei 11S, 0485 OSLO

Registerbetegnelse

Gnr. 77, bnr. 57, snr. 152, ideell andel 1/1

i Sameiet Nydalen Kvarter med orgnr.: 991081267 i Oslo kommune.

Etasje

3

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Nydalen er et moderne og spennende område som har gjennomgått en betydelig utvikling de siste årene, og fremstår i dag som et av Oslo's mest attraktive og dynamiske bydeler. Med sin unike blanding av urban livsstil, naturskjønnhet og nærhet til både sentrumskjernen, tiltrekker Nydalen seg både unge profesjonelle, familier og studenter.

Shopping og retail

Storo Storsenter, som er et av Oslos største kjøpesentre, ligger på Storo og gir innbyggerne tilgang til et imponerende utvalg av butikker, fra store kjeder til spesialforretninger. Her finner man alt fra klær, elektronikk og dagligvarer til kafeer og restauranter. Storo Storsenter er en naturlig destinasjon for de som ønsker et variert shoppingtilbud, med både lokale og internasjonale merkevarer. I tillegg finner du flere mindre butikker og handelssentre i området, noe som gjør det lett å få tak i det man trenger i hverdagen. I tillegg ligger det en søndagsåpent Bunnpris i kvartalet.

Kultur og fritid

Området rundt Nydalen og Storo har også et rikt kulturtilbud. I tillegg har området nærhet til Akerselva, som er et populært tur- og sykkelområde, med fine stier langs elven som gir mulighet for en naturskjønn opplevelse rett i nærheten av byens livlige pulserende sentrum. Riksteateret i Nydalen er en annen kulturell perle i området, og tilbyr et variert program med alt fra konserter til teaterforestillinger og filmvisninger. Her kan du oppleve både lokale og nasjonale kunstnere.

Restauranter og kafeer

Nydalen og Storo er også kjent for sitt mangfoldige utvalg av restauranter, kafeer og utesteder. Du finner et bredt spekter av matopplevelser, fra trendy kafeer og bistroer til fine dining. Flere restauranter fokuserer på bærekraftige, lokale råvarer, og tilbyr både internasjonale og tradisjonelle retter. Langs Akerselva finnes det flere koselige utesteder med uteservering om sommeren, som gir en avslappende atmosfære for både besøkende og beboere.

Uteområder og grøntarealer

I Nydalen er det rikelig med grøntarealer og uteområder som tilbyr et avbrekk fra bylivet. Nydalsparken, som ligger sentralt i området, er et flott sted for både rolige spaserturer og mer aktive aktiviteter. Akerselva og områdene rundt er perfekte for jogging, sykling eller bare en tur i naturen, og gir en følelse av ro og tilbaketrekking i et ellers livlig byområde.

Skoler og utdanning

Nydalen og Storo er også et område med gode utdanningstilbud, med Handelshøyskolen BI som den mest kjente institusjonen i området. BI er en av Norges ledende skoler for høyere utdanning og tiltrekker seg studenter både nasjonalt og internasjonalt. I tillegg har området flere grunnskoler og barnehager som gjør det til et populært sted for familier med barn.

Barnehage/Skole/Fritid

Norlandia Eventyrstua barnehage ligger i Gunnar Schjelderups vei 11G. Barn som bor i Nydalen Kvarter sameie har prioritet ved opptak. Se Norlandia sine nettsider for mer informasjon. Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Skolekrets

Adressen sokner til Fernanda Nissen barneskole og Bentsebrua ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Området har fremragende offentlig transportforbindelser, med Nydalen t-banestasjon, trikk og busstopp i umiddelbar nærhet, som gir rask tilgang til resten av Oslo. For de som pendler, er det enkel adkomst til både E6 og Ring 3. Nydalen er også kjent for å være et knutepunkt for teknologi og innovasjon, med flere større bedrifter og det prestisjefylte campusområdet til Handelshøyskolen BI.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Selveierleilighet

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 105 m² Entré, gang, 3 soverom, bod, toalettrom, bad, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

20 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang,

gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende målereglene (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen. Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger. Rombetegnelser er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde og plassbygde skap er skjønsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig. Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen. Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygnings sakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.01.2026.

Bygning:

4-roms endeleilighet i en boligblokk oppført i 2006. Bygningen har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong forblendet med spekkmurt teglstein. Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning på terrasser og balkonger. Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene. Grunnmur i naturstein/tegl. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er utført på flere bygg i Oslo. Støpt gulv i kjeller. Det medfølger en kjellerbod. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Tak:

Flate takkonstruksjoner i armert betong, antas tekket med papp/membran.

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeårene. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006. Innvendige dører er glatte, folierte innerdører.

Balkong/terrasse:

Utgang fra stue til balkong på 20m² i stål- og betongkonstruksjoner. Gulvet er flislagt på betongdekke. Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter og plater.

VVS-installasjoner:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg). Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i bod. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad. Interne og synlig avløpsrør i plast. Boligen har felles varmt forbruksvann.

Ventilasjon:

Boligen har felles mekanisk avtrekk. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Avtrekk via ventiler på kjøkken, bad og toalettrom. Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren. Badet har mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad. Toalettrommet har mekanisk avtrekk med ventil i himling og tilluft ved terskel.

Tekniske detaljer:

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Elektrisk anlegg: Sikringssskap lokalisert i bod. Automatsikringer og 9 fordelingskurser. Hovedsikring og selvavlesende strømmåler i felles tavle. Det foreligger kursfortegnelse i skap. 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. 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.

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

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

- Ja I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.

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

- Nei

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendige dører | Det påpekes merker i enkelte dørblader/karmer, noe antydning til svelleskader i baderomsdøren og svelleskader i listverk på innsiden av toalettrommet. Merker i dørblader og karmer samt antydning til svelling i baderomsdør og listverk på innsiden av toalettrommet indikerer lokal fuktpåvirkning over tid. Forholdene fremstår hovedsakelig som overflatemessige, men svelling viser at materialene har vært utsatt for fukt og kan ha redusert levetid. Det er ikke påvist skjulte skader, men forholdet gir noe økt usikkerhet. Det anbefales å utbedre eller skifte skadet listverk og eventuelt dørblad der svellingen er synlig. Videre bør årsaken til fuktpåvirkningen vurderes, for eksempel vannsøl eller mangelfull ventilasjon, og enkle tiltak iverksettes for å begrense fremtidig fuktbelastning.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig. Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygde sisterner. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

- Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Nivåforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved baderomsdøren er målt til 15 mm. Ifølge forskriften må våtrommets vanntette sjikt være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter. Dette kravet er ikke oppfylt på dette våtrommet. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel. Tilstandsgraden er satt ut fra alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse på befaringstidspunktet. Alderen innebærer likevel økt usikkerhet knyttet til videre levetid, da dette er en bygningsdel som er særlig utsatt for fukt og slitasje over tid. Det anbefales å være oppmerksom på videre bruk og vedlikehold av våtrommet. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør membran og tettesjikt fornyes. Inntil dette er aktuelt, bør rommet følges opp med jevnlig visuell kontroll for å avdekke eventuelle tidlige tegn til svikt.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er registrert noe svelling i innredning og løs laminat. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Svelling i innredning og løs laminat indikerer at materialene har vært utsatt for fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre redusert funksjon og levetid på overflatene, samt gi noe økt usikkerhet for videre bruk dersom fuktbelastningen vedvarer. Forholdet fremstår som lokalt og det er ikke påvist skader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet innredning og laminat der svelling og løshet er registrert. Videre bør årsaken til fuktpåvirkningen vurderes og begrenses, for eksempel ved å redusere vannsøl og sikre tilstrekkelig uttørring av gulv og innredning ved bruk.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det

sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Med boligen følger det bruksrett til garasje plass i lukket anlegg m/ el-bil lader. Månedlig felleskostnad faktureres i tillegg til felleskostnader for boligen (opplyst felleskostbeløp inkluderer parkering). Eier av bruksrett til garasje plass betaler kr 231,- pr. plass pr. måned i felleskostnader direkte til Sameiet Nydalen Kvarter. Nåværende eier har kjøpt bruksrett til en parkeringsplass nr.2 liggende rett ved siden av dagens garasje plass medfølgende leiligheten. Denne selges separat ved salg, men er tilgjengelig for overtakelse samtidig. Sekundær garasje plass har ikke el-billader i dag. Infrastruktur er lagt klart til rette for dette.

Ellers gateparkering etter gjeldene bestemmelser. Sameiet har noen p-plasser for motorsykler til utleie.

I sameier der det i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet parkeringsplass til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne gjør megler oppmerksom på at det er krav om at sameiet sikrer at tilrettelagte parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Standard

Entré | Innbydende førsteinntrykk |

Du ønskes velkommen inn i en lys og romslig entré med flislagt gulv og god plass til yttertøy. Den romslige skyvedørgarderoben med speilfronter gir rikelig med oppbevaring og bidrar samtidig til en luftig romfølelse. Gangen fungerer som et naturlig midtpunkt i leiligheten med god adkomst til alle rom. Dørcalling gjør det enkelt å ta imot gjester.

Stue og kjøkken | Leilighetens hjerte |

Stue og kjøkken smelter sammen til et stort, åpent og særdeles innbydende oppholdsrom. Den buede vindusveggen fra gulv til tak slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet et moderne og luftig preg. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Perfekt for både rolige kvelder og sosiale sammenkomster.

Kjøkkeninnredningen fra Norema har glatte, fabrikk lakkerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og mosaikkfliser over benk som gir et pent uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Kjøkkenet er delvis adskilt fra stuen, noe som gir en fin balanse mellom sosial sone og skjermet matlaging. Avtrekk via felles mekanisk anlegg.

Balkong | Et ekstra uterom |

Den romslige balkongen på hele 20 m² oppleves som et ekstra rom i sommerhalvåret. Her er det flislagt gulv, rekkverk i stål/aluminium med glassfelt, samt både strømuttak og belysning. Perfekt for utemøbler, grill og lange sommerkvelder. I tillegg har du tilgang til sameiets felles takterrasse.

Bad | Delikat og komfortabelt |

Helfliset bad fra byggeår (2006) med varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights. Badet fremstår som både romslig og moderne med servantskap med høyglansfronter og heldekkende servant, speil og lysarmatur (2012). Her er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innfliset badekar med dusjarmatur og regnfallsdusj, delvis skjermet av glassvegg, gir badet et eksklusivt preg.

Toalettrom | Ekstra komfort i hverdagen |

Separat toalettrom fra byggeåret er en stor praktisk fordel, enten man er flere i husstanden eller har gjester. Flislagt gulv, malte vegger, servant med speil og lys, samt veggmontert toalett.

Soverom | Tre rom med gode muligheter |

Leiligheten har tre gode soverom, alle med garderobeløsninger.

- Hovedsoverom: God plass til dobbeltseng og nattbord. Skyvedørsgarderobe samt ekstra garderobeskap.
- Soverom 2: Fin størrelse med skyvedørsgarderobe og garderobeskap. Perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.
- Soverom 3: Fleksibelt rom med garderobeskap – egner seg til flere formål.

Bod | Praktisk lagring |

Innvendig bod med hylleløsning gir nyttig oppbevaringsplass i det daglige. I tillegg medfølger ekstern kjellerbod på ca. 5 m².

Overflater:

Gulvoverflater: Flislagt gulv på bad, delvis i entré, kjøkken og toalettrom. Ellers 3-stavs parkett i leiligheten.

Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.

Himling: Glatte, malte himlingsflater. Takhøyden i stue er ca. 2,64m.

Lagring:

Leiligheten har gode lagringsmuligheter med en skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré/gang, garderobeskap på alle tre soverom og en innvendig bod med hylleløsning. I tillegg medfølger en ekstern bod på 5 m² i bygningens kjeller, samt en parkeringsplass i felles garasjekjeller.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue og kjøkken i åpen løsning, tre soverom, bad, separat toalettrom og innvendig bod.
Balkong på 20 m².

Leiligheten disponerer kjellerbod på 5 m² og parkeringsplass i garasjekjeller.

Byggeår

2006

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 724214 m²

Beskrivelse av tomten

Eiendommen har en felles eiet tomt på 18871.9 m². Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, busker og bed, samt lekeapparater og sittegrupper. Området inkluderer også fellesarealer for parkering, gangvei og friområde (lek).

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 9 300 000,-

Omkostninger Kr 233 590,-

Totalpris inkl. omk. Kr 9 533 590,-

Kjøpsomkostninger

Kr. 9 300 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr. 232 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr. 545 Tinglysing av skjøte

Kr. 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr. 233 590 Sum omkostninger

Kr. 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfridd)

Kr. 246 090 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 6 515,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader per måned: kr 6 342,-

Summen inkluderer felleskostnader, TV/internett og garasje plass. Det er varslet en økning i felleskostnadene fra 1. februar 2026.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 5 672,-
- TV/Internett: kr 472,-
- Garasjeplass: kr 198,-

Sameiet har ingen fellesgjeld. Det er vedtatt en økning i felleskostnadene fra 1. februar 2026. Ny månedlig kostnad vil da bli kr 5 956,- for felleskostnader og kr 559,- for TV/internett. I tillegg vedtok årsmøtet i 2025 å si opp den kollektive TV- og internettavtalen med Telia når den utløper 1. oktober 2026, og innhente nye tilbud. Dette kan påvirke fremtidige kostnader for disse tjenestene.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Sameiet har ingen lån registrert.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet har ikke sikringsordning. 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.

Andel Fellesformue

Kr 33 402

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: 0,-

Polisenummer

6155986

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Eiendommen

Eierform

Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver for eiendommen.

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger i kommunens arkiv. Det er derfor ikke mulig å vurdere om dagens planløsning og rombruk er i samsvar med det som opprinnelig var godkjent. Takstmannen presiserer at bruken av rommene på befaringstidspunktet er lagt til grunn for romdefinisjonen, og at dette kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontorer, bevertning og allmennyttig formål, i henhold til reguleringsplan S-4053, vedtatt 17.03.2004. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Bygg settes opp, rehabiliteres og rives. Vi ber alle interessenter undersøke saksinnsyn via plan og bygningsetaten. For ytterligere opplysninger om regulering, offentlige planer som berører eiendommen, vennligst ta kontakt med megler. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-byggog-eiendom/>

Pågående plansaker i område:

Saksnr. 202007151 - Vitaminveien 5 B - Planforslag i avklaringsfase. Avantor AS ønsker å omregulere eiendommen fra industri til bolig, næring og park eller næring og stor park. Parken vil kunne bidra til å dekke parkbehovet i Nydalen. Tomten har blitt vurdert i Skolebehovsplanen, men det er nå avklart at det ikke er behov for å holde av tomten til skoleformål.

Saksnr. 202002121 - Gunnar Schjelderups vei 9 -Planforslag i avklaringsfase. Forslagsstiller ønsker å regulere ca. 80 nye boliger i to til tre boligårn med volumer i 9 og 13 etasjer, og utadrettet virksomhet i 1. etasje.

Saksnr 201604130- Saken gjelder SANDAKERVEIEN 113 - 119. GNR. 77 BNR. 381. Hensikten med reg.planen er å tilrette legge for bebyggelse med bolig, kontor og forretningsformål, samt et off. tilgjengelig grøntområde.
Offentlig ettersyn 21.8 - 2.10.17.

Sandakerveien 121 - Vedtatt plan - S-5261. Saksnummer: 201619470 - Regulerings sak. Mottatt sak: 27.12.2016

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06863.

Status: Saken er avsluttet.

Bakgrunnen for planarbeidet er å regulere en del av en større park i tråd med byrådets bestilling, og boliger og andre formål på resten av eiendommen. Planforslaget åpner for en offentlig park på 7,1 daa langs Sandakerveien og ca 700 leiligheter fordelt på tre kvartal med nybygg. Gunnar Schjelderups vei - Dialogfase før offentlig ettersyn -

Studentboliger - fortsettelse av sak 202314276. Saksnummer: 202318148 - Regulerings sak. Mottatt sak: 26.09.2023

Vitaminveien - Opparbeidelse av gate - Detaljregulering.

Saksnummer: 201816207 - Reguleringssak
Mottatt sak: 09.11.2018

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1916/900892-1/105 18.02.1916 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 57

1926/911775-1/105 05.03.1926 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 57

1958/15062-1/105 16.12.1958 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 57

1987/37375-1/105 17.06.1987 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 57

2004/9389-1/105 09.02.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om parkering
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 57

2004/23093-1/105 01.04.2004 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver Oslo Kommune Vann- og avløpsetaten
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 57

2004/26601-1/105 21.04.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. Gunnar Schjelderups vei. Forpliktelse til fremtidig vederlagsfri overdragelse av veigrunn til Oslo kommune.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 57

2004/26602-1/105 21.04.2004 BESTEMMELSE OM GJERDE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 57

2004/29225-2/105 30.04.2004 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 375
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 376
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 57

2004/29225-3/105 30.04.2004 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 375
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 57

2004/29225-6/105 30.04.2004 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 375
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 376
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Vann- og avløpsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 57

2006/427903-1/200 11.09.2006 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: NYDALEN BOLIG AS ORG.NR: 986 844 899
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 57

2006/623828-2/200 13.12.2006 BRUKSRETT
Rettighetshaver: NYDALEN BOLIG AS ORG.NR: 986 844 899
Bruksrett gjelder utomhusareal
Bestemmelse om drift og vedlikehold.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/66912-1/200 24.01.2012 BEST. OM ADKOMSTRETT
Driftsavtale for felles adkomstvei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/610840-1/200 07.12.2006 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 152
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/26865

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadene størrelse.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia for TV og internett. Kostnaden er for tiden kr 472 per måned og er inkludert i de totale felleskostnadene. Fra 1. februar 2026 øker denne kostnaden til kr 559 per måned. Beboere kan velge mellom en middels internettlinje med utvalgte kanaler, eller en god internettlinje uten kanaler. Avtalen med Telia utløper 1. oktober 2026, og årsmøtet i 2025 vedtok å si den opp for å innhente nye tilbud på internett, med opsjon for TV. Parabolantenne er ikke tillatt.

Sameiet

Sameie

Sameiet Nydalen Kvarter

Om sameiet

Sameiet Nydalen Kvarter er et eierseksjonssameie som består av 384 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Sameiet har som formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrere eiendommen og fellesanlegg.

Felleskostnadene er på kr 5 672 per måned og inkluderer blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring og generell drift. I tillegg kommer en kostnad for TV og internett på kr 472 per måned. For garasjeplass er det en egen felleskostnad på kr 198 per måned. Sameiet har varslet en økning i felleskostnadene fra 1. februar 2026. Felleskostnadene for boligen vil da øke til kr 5 956, og kostnaden for TV/internett vil øke til kr 559. Sameiet har ingen fellesgjeld, og det er derfor ingen mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning).

Styret har identifisert flere større vedlikeholdsoppgaver som må prioriteres i årene som kommer. Det er planlagt å utarbeide en ny vedlikeholdsplan for å kartlegge og prioritere fremtidig vedlikehold. Blant de planlagte prosjektene er:

- Utbedring av betongskader i garasjekjelleren.

- Oppgradering av søppelsystemet (ENVAC-sentralen).
- Vask og maling av frontpartier i treverk i 2025.
- Vurdering av å bytte porttelefonanlegg og nøkkelsystem når dagens anlegg når forventet levealder.
- En helhetlig rehabilitering av takterrassene er også planlagt noen år frem i tid.

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia for TV og internett som utløper 1. oktober 2026. Årsmøtet har vedtatt å si opp avtalen for å innhente nye, rimeligere tilbud på internett, med en opsjon for TV for de som ønsker det. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

Det er etablert en felles løsning for lading av elbil i garasjen. Beboere som ønsker å installere ladeboks, plikter å benytte seg av den leverandøren og løsningen sameiet har avtale med. Sameiet har totalt 305 garasjeplasser, hvorav 244 er bruksretter i fellesarealet og 61 er tinglyste eierandeler i en egen seksjon. Bruksrett til garasjeplass kan fritt overdras, og sameierne har ikke forkjøpsrett.

Utleie av seksjonen er tillatt, men styret skal informeres om leietakers navn, kontaktinformasjon og varighet på leieforholdet. Eier er ansvarlig for at leietaker gjøres kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Dyrehold er tillatt, men hunder må føres i bånd på fellesområdene. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00. Ved brudd på reglene om støy kan vekter tilkalles, og kostnaden vil bli viderefakturert til seksjonseier.

Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for innsiden av egen leilighet, inkludert vinduer og ytterdører. Dette omfatter også rensing av sluk på balkong. Arbeider som berører fellesanlegg som vann og avløp, eller som medfører endring av fasaden, krever styrets forhåndsgodkjenning. Rørarbeid på bad, vaskerom og kjøkken må utføres av autoriserte firmaer.

Organisasjonsnummer

991081267

Eierbrøk

105/26865

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Gebyr forkjøpsrett

6725

Styregodkjenning

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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.

Beboernes forpliktelser

Eier plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde et årsresultat på kr 2 213 582 i 2024, mot kr 3 754 912 i 2023. Opptjent egenkapital var på kr 8 092 537 per 31.12.2024.

Budsjettet for 2025 er basert på en 5 % økning i felleskostnadene fra 1. januar 2025, og det er budsjettert med et underskudd på kr 36 060 for året.

Det er varslet en ny økning i felleskostnadene fra 1. februar 2026. Styret har også identifisert større vedlikeholdsoppgaver som må prioriteres de nærmeste årene, inkludert utbedring av betongskader i garasjekjeller og oppgradering av ENVAC-sentralen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er gulvvarme med varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energimerking

Energifarge Rød og bokstav E.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og utleie av seksjonen er tillatt. Det foreligger ingen begrensninger på utleie av boligseksjonen, men andelseier plikter å melde utleie til styret uten unødig opphold. Meldingen skal inkludere leieboeres navn, kontaktinformasjon (mobiltelefon og e-postadresse) og antatt varighet av leieforholdet. Styret skal også informeres når leieforholdet avsluttes. Sameier plikter å informere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler, og forsikre seg om at leietaker forstår disse. All relevant informasjon fra styret skal videreformidles til leietaker. Det er ingen spesifikke tidsbegrensninger for utleie av boligseksjonen, og det er heller ingen krav til botid eller ventetid før utleie kan finne sted. Korttidsutleie er ikke særskilt regulert i de foreliggende dokumentene, noe som indikerer at det ikke er spesielle restriksjoner utover de generelle meldepliktene. Utleie av garasje plass er også tillatt uten begrensninger, men styret skal snarest mulig gis melding om navn og adresse på leietaker.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Tony Andre Andersen

taa@taksator.no

476 56 595

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 22.01.2026

Innbo og løsøre

Selger opplyser at følgende ikke medfølger eiendommen:

- Vaskemaskin på bad.
- Taklamper på kjøkken, stue og alle soverommene.
- Mikrobølgeovn.
- Veggspeil på toalettrom.
- Hvitt speil på hovedsoverom.
- Speil i gangen.
- Speilkommode på det minste soverommet.

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Custum Ventures AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning, blandebatteri og dusj

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har informert at eier før dem har innmontert badekar.

Usikker på om det ble gjort av faglært eller han. Usikker på årstallet jobben ble gjort.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja.

Tidligere eiere har informert at i 2017 så var det lekkasje i leiligheten over. Det førte til lekkasje via rørsjakt og ut i vegg og gulv. Gulv og vegger ble byttet.

Tidligere eiere har informert at i 2020 sprakk vannledning på oppvaskmaskin og førte til lekkasje på kjøkkengulv. Gulvet ble byttet til flisgulv via forsikringsselskap.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Frøiland AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv i hele leiligheten og halve kjøkkenveggen.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Poligon AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv på kjøkken.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja.

Tidligere eiere har informert at han hadde lest at det fantes sølv eller skjeggkre i noen enheter.

Tidligere eier hadde ikke sett det i egen leilighet og vi har ikke sett det i egen leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Som nevnt tidligere, tidligere eier har satt inn badekar før vi kjøpte leiligheten. Uklart om dette var faglært eller ufaglært.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Eier

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har informert at i eier før det er elektromontør og har byttet deksler på brytere i fellesområder, samt byttet til dimmere.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier

Christine Mee Lie

Mats Lundell-Nygjelten

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke

anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysning av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysning vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet i tillegg til frittstående kjøleskap og fryser i bod, som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom selger og meglerforetaket inngått avtale om 1,00 % i provisjon, tilstandsrapport fra kr 11.000, innhenting kommunale opplysninger fra kr 3500, forretningsfører fra kr 4500, oppgjørshonorar kr 9 900, registersøk/screening kr 1950, tilretteleggingsgebyr kr 15 900, markedspakke kr 22 900, honorar for visning/overtakelse kr 3000, servitutter pr. stk. kr 260, panterrett med urådighet - Statens Kartverk kr 545 og tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk kr 545. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 15 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtagelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf, Hilde Hugsand.
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse

med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Malene Sunde

eiendomsmegler

malene.sunde@em1ostlandet.no

Tlf: 480 08 816

Ansvarlig megler

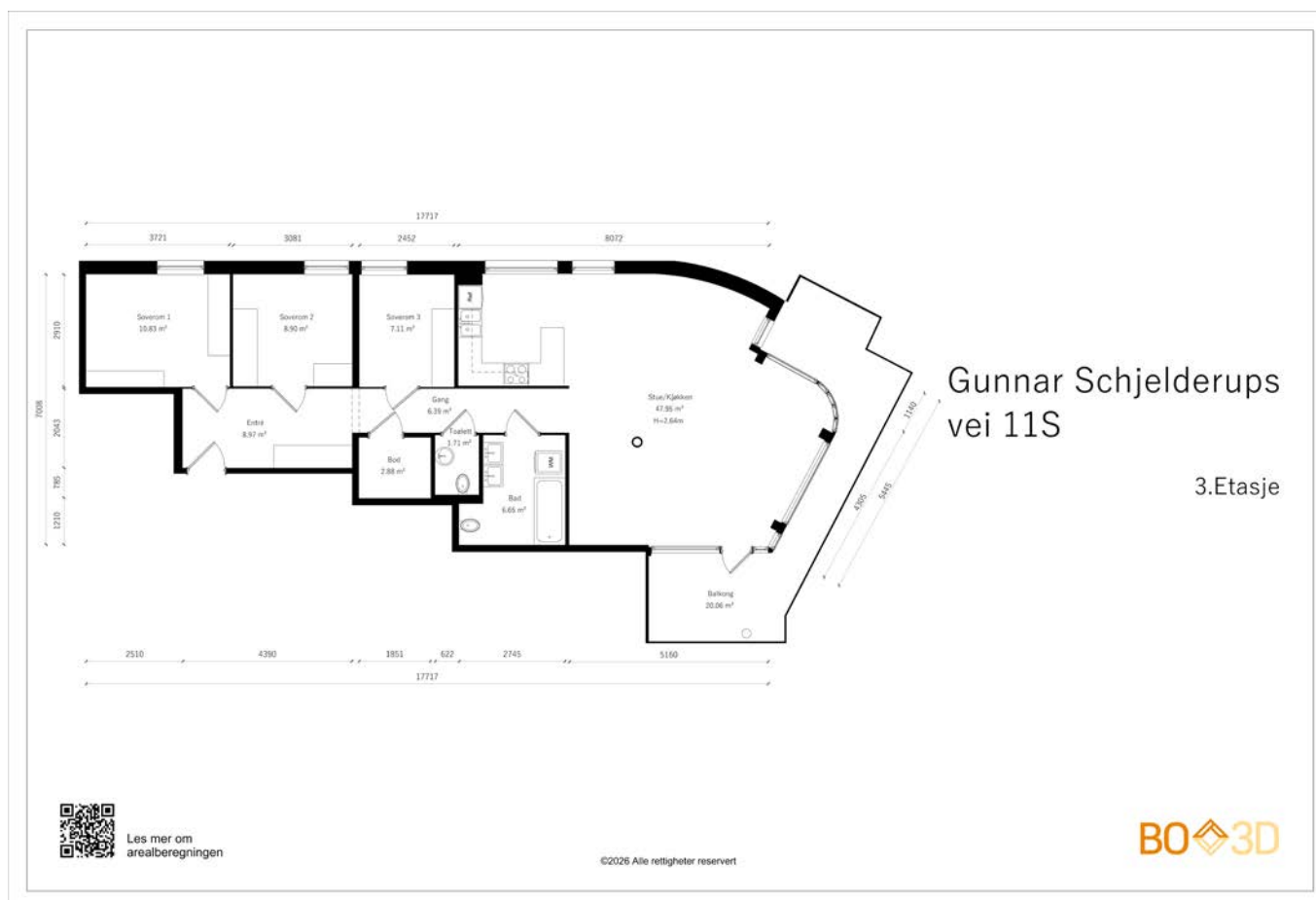
Malene Sunde

eiendomsmegler

malene.sunde@em1ostlandet.no

Tlf: 480 08 816

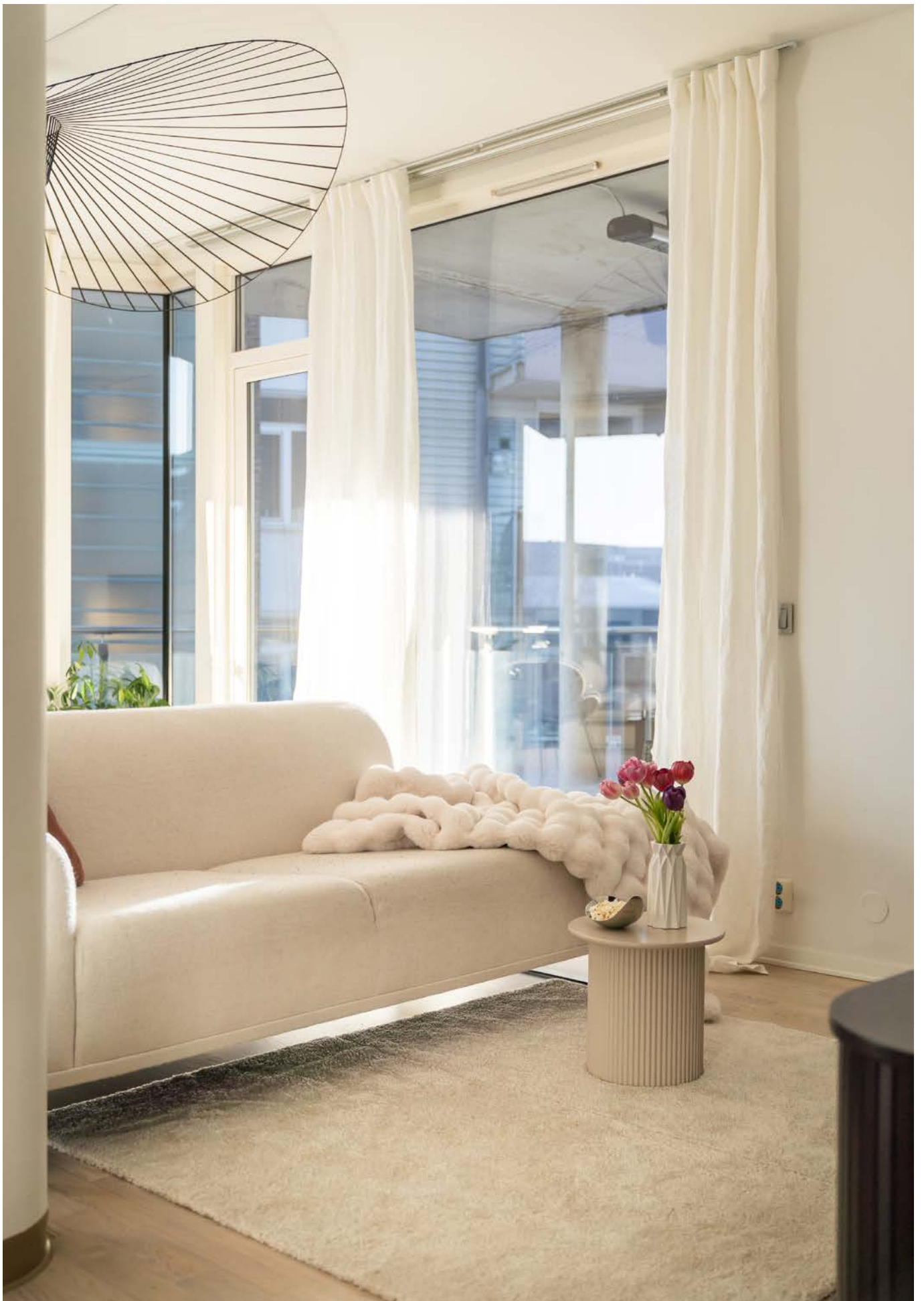
Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse









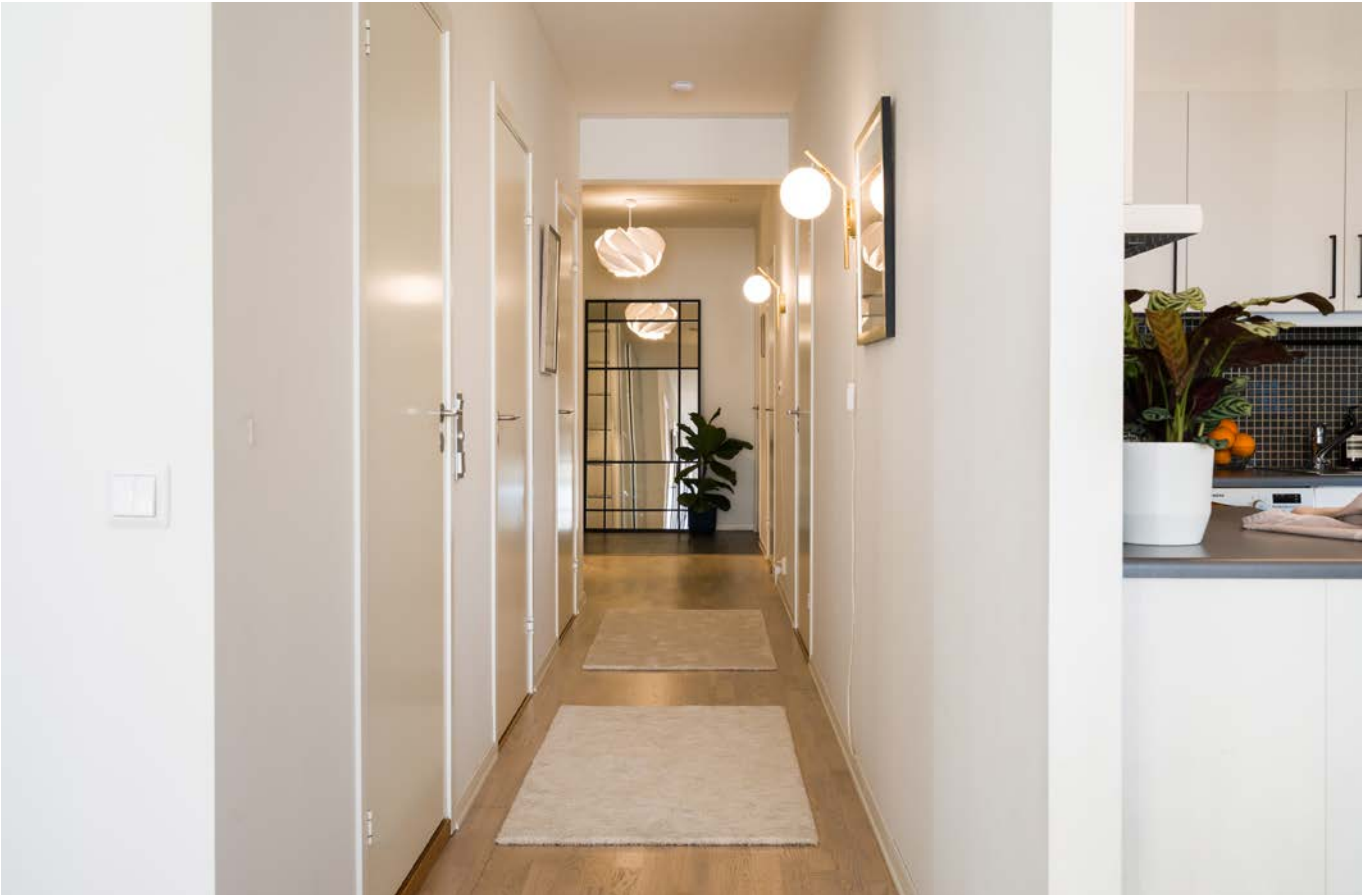














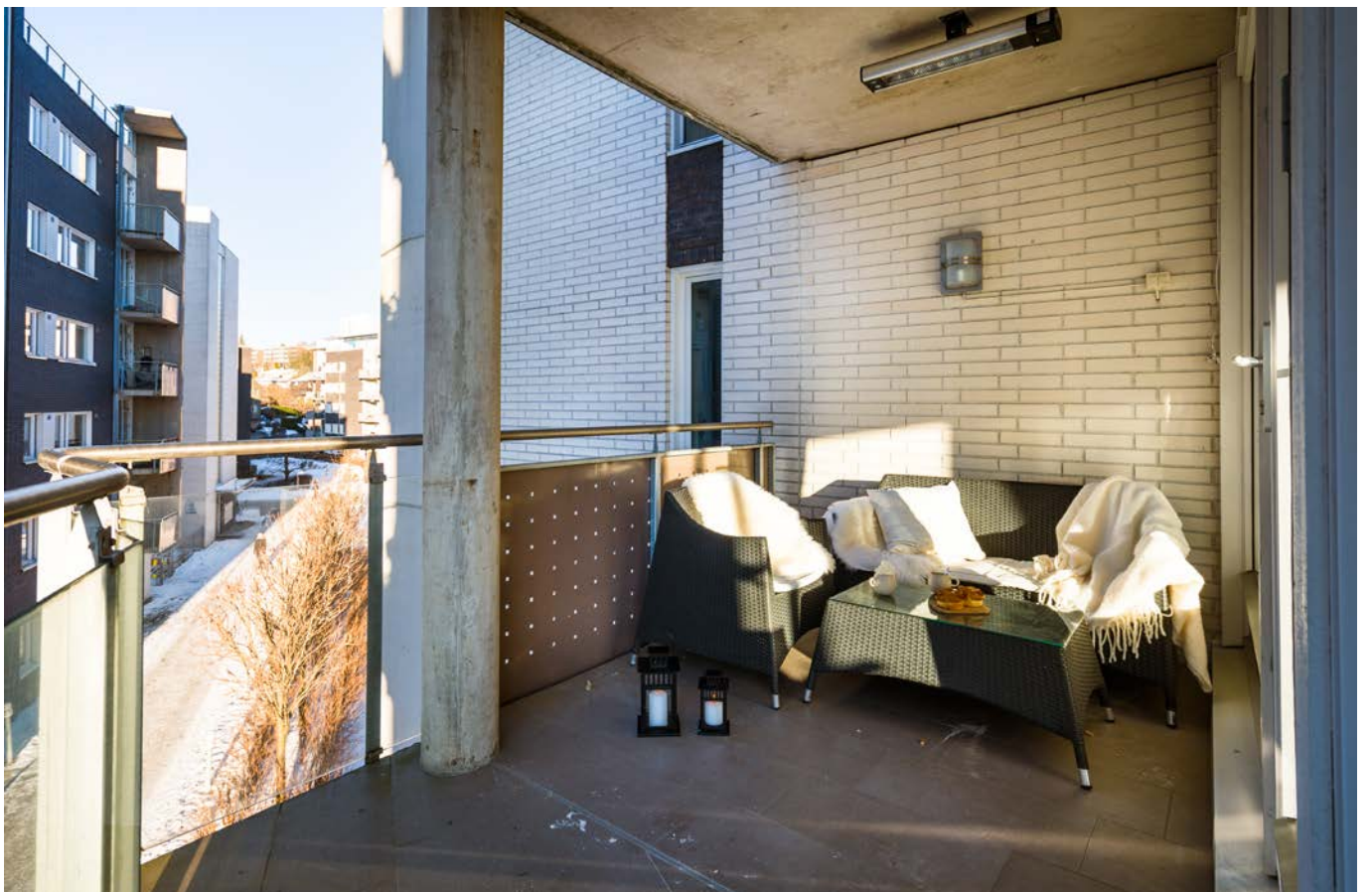






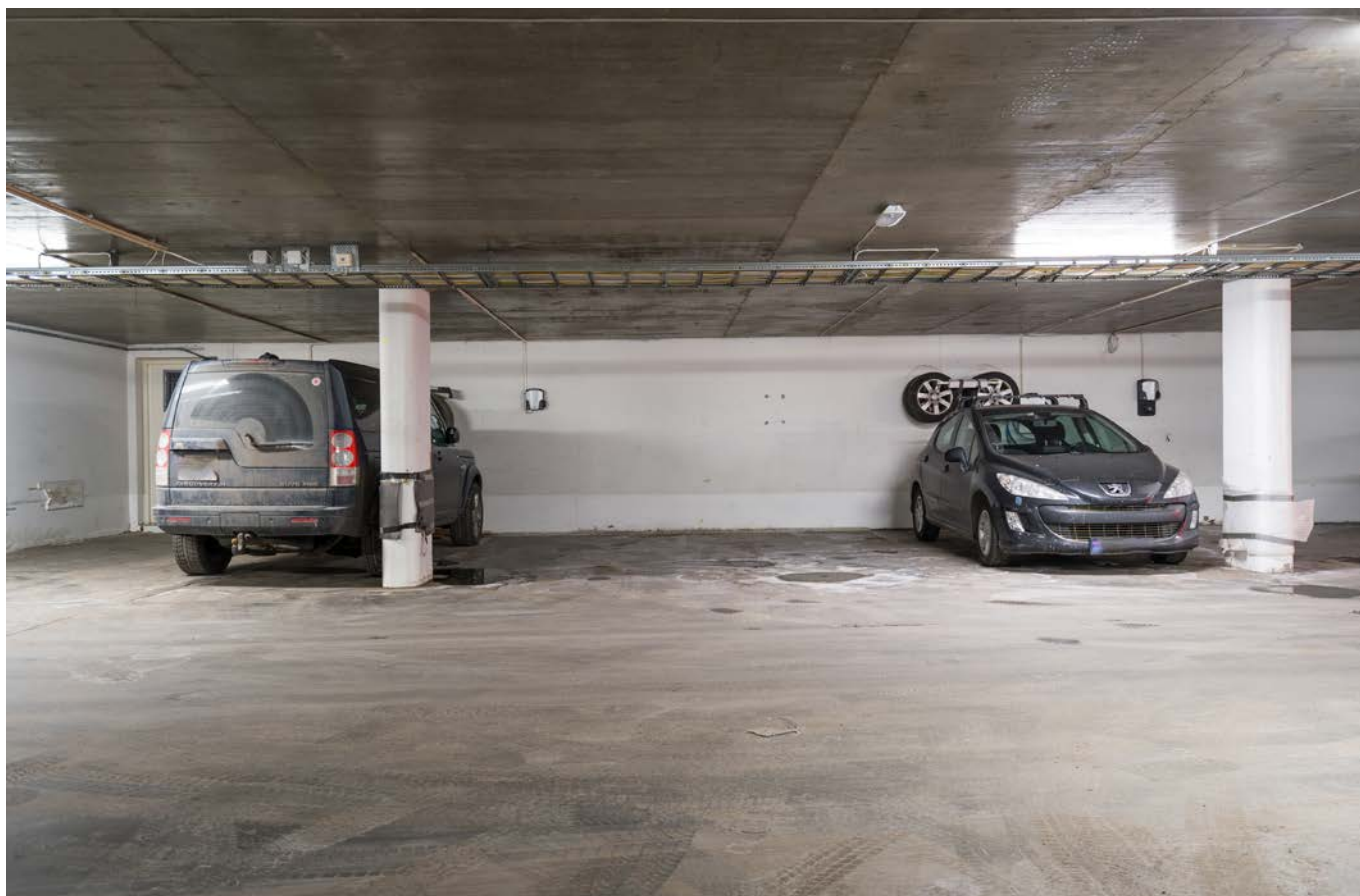








Balkongen på ca. 20 kvm, strekker seg langs hele leilighetens fasade og er tilgjengelig fra stuen.



Det medfølger garasje plass i felles, lukket anlegg. Parkeringsplass med lader til venstre medfølger ved salg. Kjøper gis opsjon på å kjøpe parkeringsplassen i midten også.



Sameiet har en egen lekeplass på fellesområdet, trygt og skjermet fra trafikk og prioritet i Nordlia Eventyrstua barnehage som ligger i 11G.



Her bor du med alt du trenger rett utenfor døren, inkludert søndagsåpen butikk, Storo Storsenter, T-bane og buss.



På varme sommerdager er det svært populært å ta et avkjølende bad på Nydalen.









Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILASJON** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- 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.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11S

Nabolaget Nydalen - vurdert av 251 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Nydalen T i Sandakerveien Linje 30, 37, 51, 56, 56B, 58	5 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	4.7 km

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	7 min	0.6 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	1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min	1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min	1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min	0.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min	3.1 km



KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100



OPPLEVD TRYGGHET

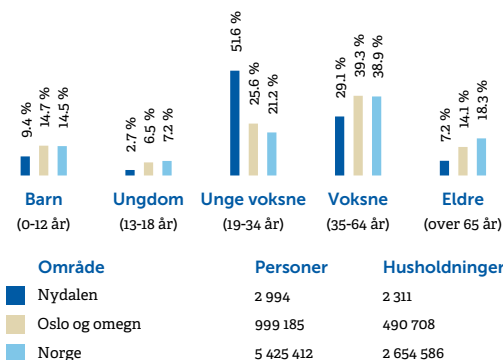
Veldig trygt 86/100



NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Eventyrstua barnehage (1-5 år) 91 barn	1 min	0.1 km
Nydalen Allé barnehage (0-5 år) 49 barn	4 min	0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	8 min	0.7 km



DAGLIGVARE

Bunnpris Nydalen Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Coop Mega Storo	6 min	



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER








-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 95/100

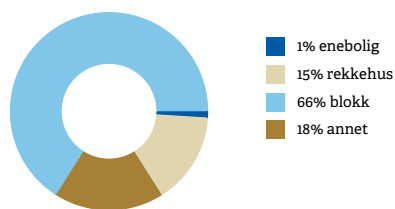
 **VEDLIKEHOLD VEIER**
Godt velholdt 89/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 87/100

SPORT

- | | |
|--|---|
|  Nordre Åsen kunstgressbane | 15 min  |
| Fotball, friidrett, sandvolleyball | 1.3 km |
|  Bjøsnehallen, flerbrukshall | 17 min  |
| Aktivitetshall | 1.3 km |
|  SATS Storo | 4 min  |
|  SATS Nydalen | 5 min  |

BOLIGMASSE

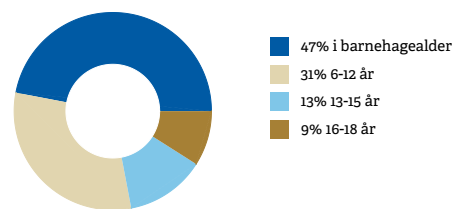


» «Et flott nabolag å bo i:-)»
Sitat fra en lokalkjent

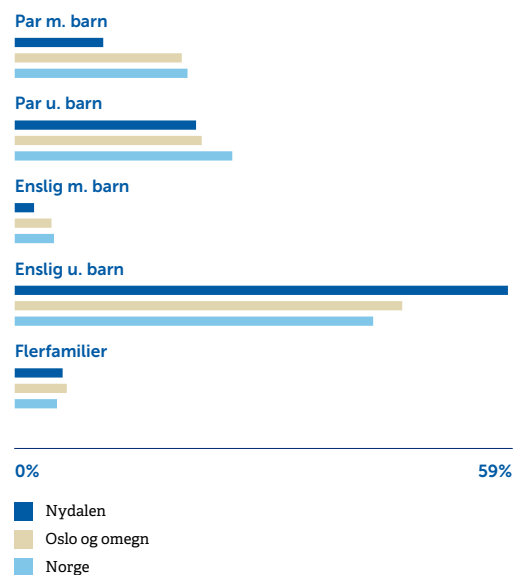
VARER/TJENESTER

- | | |
|--|--|
|  Storo Storsenter | 4 min  |
|  Vitusapotek Storo | 4 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

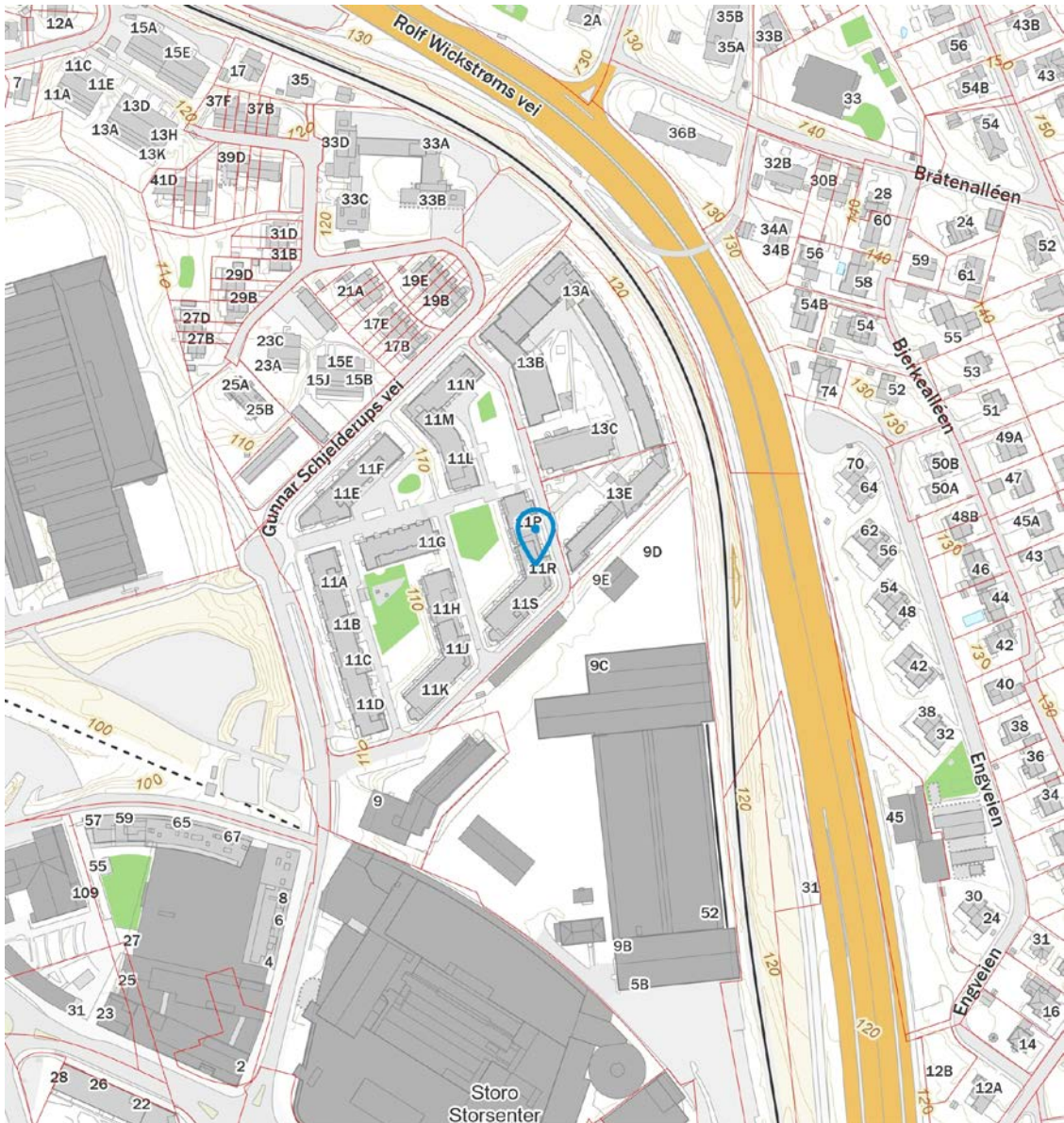
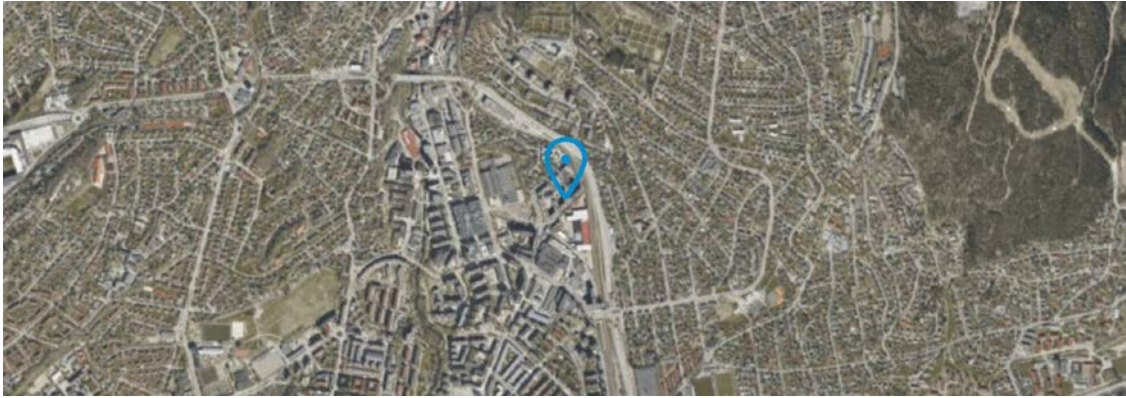


SIVILSTAND

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separett	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

📍 Gunnar Schjelderups vei 11S , 0485 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 57, snr. 152

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 21229-26021

Referansenummer: ES1626

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen

taa@taksator.no

476 56 595



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsførhold. 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 holder en normal standard og er vedlikeholdt.

Mekanisk ventilasjon.
Felles varmt forbruksvann.
Elektrisk oppvarming.

Separat toalett fra byggeåret.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Servant, speil og lysarmatur montert på vegg.
Veggmontert toalett.

Kjøkkenet er fra 2006 og holder en normal standard.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Mosaikkfliser på vegg over benkeplatene.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin i egen nisje og frittstående kjøl/fryseskap.

Flislagt badrom fra byggeåret 2006.
Servantskap med høyglansfronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Innfliset badekar med ventilasjons- og inspeksjonsluke, halvvegs i glass, dusjarmatur på vegg og regnfallsdusj.

Det medfølger en kjellerbod og parkeringsplass som selges sammen med leiligheten.
Det er mulig å kjøpe en ekstra plass i følge opplysning gitt av selger.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

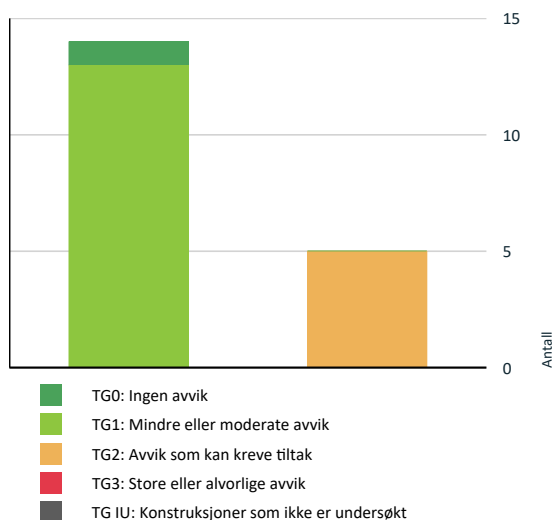
[Gå til side](#)

4-roms endeilighet med balkong

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningsakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelse er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningsakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningsakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, utførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningsakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør

Sammendrag av boligens tilstand

meddeles bygningsakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

Oppsummering av avvik

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

4-roms endeleilighet med balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS ENDELEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
2006

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

Løsningene fremstår representative for perioden og vurderes å ha normal kvalitet sett opp mot alder og bruk.

På befaringsstidspunktet fremstår vinduene som funksjonelle, med overflater preget av normal bruksslitasje. Med bakgrunn i alder er vinduene fortsatt innen forventet brukstid, men ordinært vedlikehold må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid over tid.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeårene.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006

–

Det påpekes noe bruksmerker på balkongdøren og karmen.

Døren opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon men det anbefales å gjennomføre lokal utbedring for å bedre estetikken til døren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Flislagt gulv på betongdekke.

Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter og plater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 108 cm.

Det er montert stikkontakt og lysarmatur på vegg.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning på terrasser og balkonger.
Flate takkonstruksjoner i armert betong, antas tekket med papp/membran.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er utført på flere bygg i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:

Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVEDIG

1 10 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad, delvis i entré, kjøkken og toalettrom.
Ellers 3-stavs parkett i leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad.

—

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.
Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,64m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedviseriper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva

Tilstandsrapport

kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger. Overflater på badetrom er vurdert separat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:

- Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
- Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
- Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

TG 2 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det påpekes merker i enkelte dørblender/karmer, noe antydning til svelleskader i badetromsdøren og svelleskader i listverk på innsiden av toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Merker i dørblader og karmer samt antydning til svelling i badetromsdør og listverk på innsiden av toalettrommet indikerer lokal fuktpåvirkning over tid. Forholdene fremstår hovedsakelig som overflatemessige, men svelling viser at materialene har vært utsatt for fukt og kan ha redusert levetid. Det er ikke påvist skjulte skader, men forholdet gir noe økt usikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadet listverk og eventuelt dørblad der svellingen er synlig. Videre bør årsaken til fuktpåvirkningen vurderes, for eksempel vannsøl eller mangelfull ventilasjon, og enkle tiltak iverksettes for å begrense fremtidig fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

Entré/gang:
Skyvedørgarderobe med speilfronter.

Soverom:
Skyvedørgarderobe med glatte, folierte fronter.
Garderobeskap uten fronter.

Soverom 2:
Skyvedørgarderobe med glatte, folierte fronter.
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom 3:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Bod:
Hylleløsning.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt badrom fra byggeåret 2006.

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringdagen.

Tilstandsrapport

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Vurderingsgrunnlag:

Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstillers dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Nivåforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved baderomsdøren er målt til 15 mm. Ifølge forskriften må våtrommets vanntette sjikt være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter. Dette kravet er ikke oppfylt på dette våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Aluminiumssluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Tilstandsgraden er satt ut fra alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse på befaringstidspunktet. Alderen innebærer likevel økt usikkerhet knyttet til videre levetid, da dette er en bygningsdel som er særlig utsatt for fukt og slitasje over tid.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på videre bruk og vedlikehold av våtrommet. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør membran og tettesjikt fornyes. Inntil dette er aktuelt, bør rommet følges opp med jevnlig visuell kontroll for å avdekke eventuelle tidlige tegn til svikt.



3. ETASJE > BAD

102 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med høyglansfronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett.

Opplegg for vaskemaskin.

Innfliset badekar med ventilasjons- og inspeksjonsluke, halvveis i glass, dusjarmatur på vegg og regnfallsdusj.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe svelling i innredning og løs laminat.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens:

Svelling i innredning og løs laminat indikerer at materialene har vært utsatt for fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre redusert funksjon og levetid på overflatene, samt gi noe økt usikkerhet for videre bruk dersom fuktbelastningen vedvarer. Forholdet fremstår som lokalt og det er ikke påvist skader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet innredning og laminat der svelling og løshet er registrert. Videre bør årsaken til fuktpåvirkningen vurderes og begrenses, for eksempel ved å redusere vannsøl og sikre tilstrekkelig uttørring av gulv og innredning ved bruk.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørbblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjennomført fuktsøk med protimeter (MMS3) i dusjens vegger, og i tillegg ble det gjennomført kontroll i tidligere utført hulltaking i tilstøtende rom.

Ingen unormale avvik registrert.
Hullet ble tettet med blendelukk.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulvet er ikke målt.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken/Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra Norema.
Kjøkkenet er fra 2006 og holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Mosaikkfliser på vegg over benkeplatene.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin i egen nisje og frittstående kjølfrysenskap.

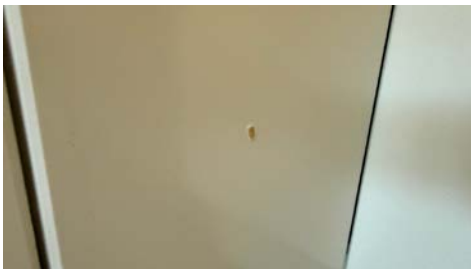
Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det påpekes merker i enkelte fronter og i benkeplaten.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.

Tilstandsrapport

Bygningdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG1.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles mekanisk anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflatene består av flislagte gulv og malte flater ellers i rommet.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Servant, speil og lysarmatur montert på vegg.
Veggmontert toalett.

Mekanisk avtrekk i rommet.
Ventil i himling og tilluft ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

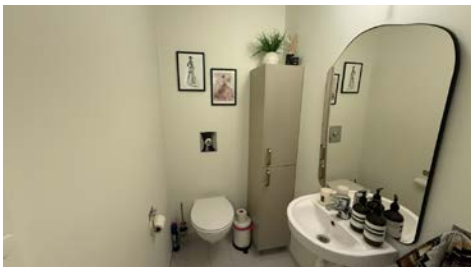
Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i bod.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Rørføring og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.



1 TO 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Avtrekk via ventiler på kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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.

Sikringsskap lokalisert i bod.
Automatsikringer og 9 fordelingskurser.

Hovedsikring og selvvalesende strømmåler i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

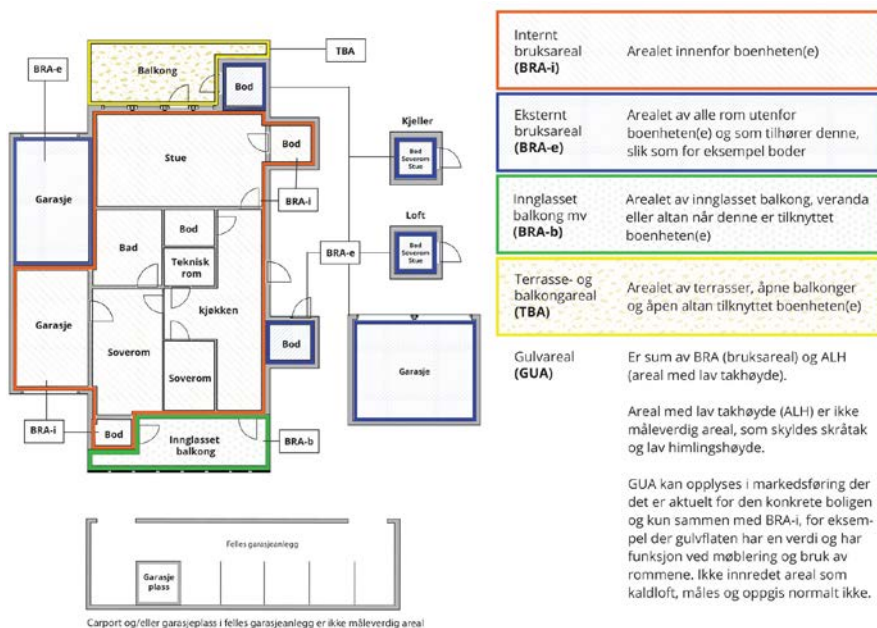
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

4-roms endeleilighet med balkong

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	105			105	20
Kjeller		5		5	
SUM	105	5			20
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, gang, 3 soverom, bod, toalettrom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

3. etasje:

Entré, gang, 3 soverom, bod, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til bod målt til 20 m².

Kjeller:

Det medfølger en kjellerbod målt til 5 m².

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende taksmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Gunnar Schjelderups vei 11S , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 57
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Mats Lundell-Nygjelten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	57		152	18871.9 m ²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Gunnar Schjelderups vei 11S

Hjemmelshaver

Lie Christine Mee, Lundell-Nygjelten Mats

Kommentar

Bolignummer (SSB): H0301.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Boligselskap Sameiet Nydalen Kvarter	Eierandel 105 / 26865	Forretningsfører OBOS - 02333	Organisasjonsnr 991081267
--	---------------------------------	---	-------------------------------------

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i bygningens 3. etasje med balkong, sentralt beliggende på Storo, bydel Nordre Aker i Oslo. Området ligger mellom marka og byen med en velutviklet infrastruktur. I nabolaget finnes turmuligheter, badeplasser og rekreasjonsområder. Gangavstand til alle fasiliteter, BI, flere treningssentre, buss, jernbane, trikk og T-bane til sentrum, samt flybussen. Rikt og voksende utvalg av kaféer og restauranter. I umiddelbar nærhet finner man Storo senteret med 120 butikker samt nærbutikk og kafé. Nærbutikk like utenfor døren. Kort vei til Akerselva med fine turmuligheter, samt marka med flotte turstier i skog og mark, og lysløype om vinteren.

Om tomten

Felles eiet tomt på 18871.9 m², i henhold til Norges eiendommer.

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, busker og bed samt lekeapparater og sittegrupper. Bygningen har en lukket garasjekjeller med parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	6155986			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	82776079			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.01.2026	Gjennomgått.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.01.2026	Gjennomgått.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Christine Mee Lie

Mats Lundell-Nygjelten

Boligen

Gunnar Schjelderups Vei 11S

0485 Oslo

0301-77/57/0/152

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Custum Ventures AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning, blandebatteri og dusj

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har informert at eier før dem har innmontert badekar. Usikker på om det ble gjort av faglært eller han. Usikker på årstallet jobben ble gjort.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Tidligere eiere har informert at i 2017 så var det lekkasje i leiligheten over. Det førte til lekkasje via rørsjakt og ut i vegg og gulv. Gulv og vegger ble byttet.

Tidligere eiere har informert at i 2020 sprakk vannledning på oppvaskmaskin og førte til lekkasje på kjøkkengulv. Gulvet ble byttet til flisgulv via forsikringsselskap.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Frøiland AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv i hele leiligheten og halve kjøkkenveggen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Poligon AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv på kjøkken.



5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punkttert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Tidligere eiere har informert at han hadde lest at det fantes sølv eller skjeggkre i noen enheter. Tidligere eier hadde ikke sett det i egen leilighet og vi har ikke sett det i egen leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Som nevnt tidligere, tidligere eier har satt inn badekar før vi kjøpte leiligheten. Uklart om dette var faglært eller ufaglært.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Eier

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har informert at i eier før det er elektromontør og har byttet deksler på brytere i fellesområder, samt byttet til dimmere.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

4



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

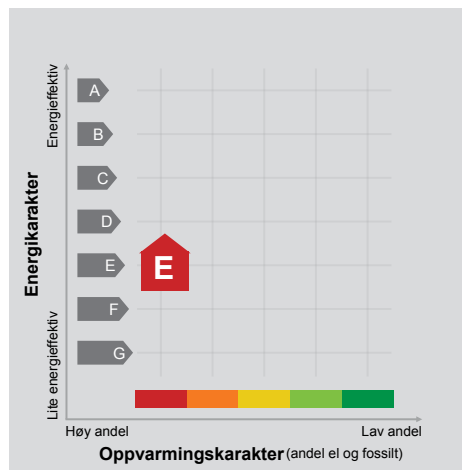
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET NYDALEN KVARTER
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81796947
Merkenummer	Energiattest-2025-230478
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.

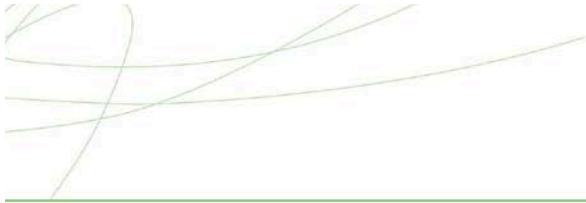
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, 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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2006
Bygningsmateriale:
BRA: 104
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

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.

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> eller www.enova.no/energimerking (Piktogrammer og energimerkeordningen 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 (10)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0201	222	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0201	139	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0301	152	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0301	235	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0401	248	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0401	165	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0501	261	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0501	178	0	
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0601	191	0	
Gunnar Schjelderups vei 11K	81796947	H0601	274	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	43 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m ²

Oppvarmet BRA	104 m ²
Totalt BRA	104 m ²
Oppvarmet luftvolum	250 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	32,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	183,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,23 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.6.2018
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	75,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	141,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 555 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	159,18 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 771 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	159,18 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 555 kWh/år

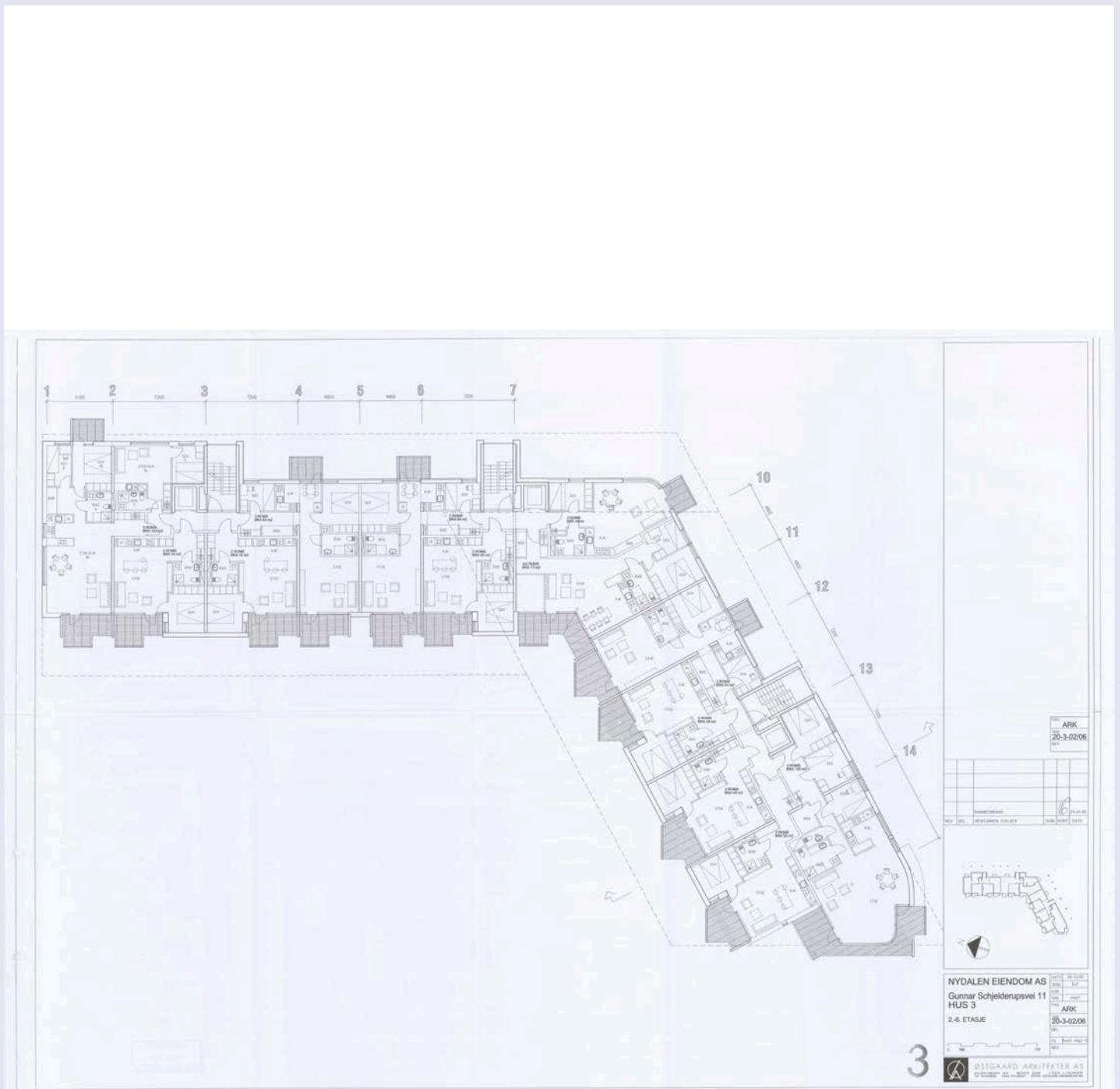
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 555 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 555 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Byggetegninger



Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
Eiendomsmegler 1 Østlandet avd. Oslo Torshov v/Malene Sunde
Hegermanns gate 7, 0478 OSLO
E-post: malene.sunde@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6044260065 . Vår ref.: 5700-1-152

Dato: 21.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Nydalen Kvarter
Organisasjonsnr: 991081267
Seksjonseier: Lie, Christine Mee
Medeier: Lundell-Nygjelten, Mats
Leilighetsnummer: 152
Adresse: Gunnar Schjelderups Vei 11 S, 0485 OSLO
Seksjonsnummer: 152
Gnr.: 77
Bnr.: 57

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 6155986.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 82776079.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er kun kjøpekontrakten som bekrefter kjøperes bruksrett til de enkelte garasjeplassene. Sameiet har noen p-plasser for motorsykler til utleie. Styret kontaktes v.h.a. styrets hjelpetjeneste for tildeling av plass. P-plass for motorsykel 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: 6 144,00,-
Herav:

TV/Internett	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	472,00	559,00 fra 01.02.2026
	5 672,00	5 956,00 fra 01.02.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 649,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	33 402,-
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@styrerrommet.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

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 seksjonseernes 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 godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

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

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

§ 8

Felleskostnader

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

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

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

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

Næringsseksjonene skal ikke belastes felleskostnader knyttet til renovasjon dersom seksjonenes renovasjon ordnes 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

§ 13

Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14

Årsmøtets vedtak

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

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

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

2. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

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

3. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 15

Forretningsfører

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

§ 16

Forsikring

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

§17

Mindretallsvern

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

§ 18

Endringer i vedtektene

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

§ 19

Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NYDALEN KVARTER

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper, klær eller lignende fra balkonger eller vinduer. Slike gjenstander skal heller ikke henges over rekkverk på balkong eller i vindu.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangerområder, trapper eller avsatter. 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 utøyl, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

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

§ 5. Postkasseskilt

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

§ 6. Orden

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

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 8. Felles signalanlegg

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

Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9. Energisparing

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

§ 10. Hundehold

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

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

§ 12. Rullebrett

Det er ikke tillatt å bruke rullebrett på sameiets område.

§ 13. Brudd på husordensreglene

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

Ved sjenerende støy kan vekter tilkalles av den enkelte beboer. Ved bruk av denne tjenesten må melderens navn og leilighetsnummer oppgis til 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 garasje plasser settes for ett år av gangen, og eventuelle endringer skjer ikke med tilbakevirkende kraft.

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

7. Rettslig rådighet

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

8. Vedlikehold

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



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 egenkapital.

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."

Styret 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 stå tunge pottes/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 vil 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 deaktivere 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 gjøre 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 gjøre 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 bomiljø saker 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.

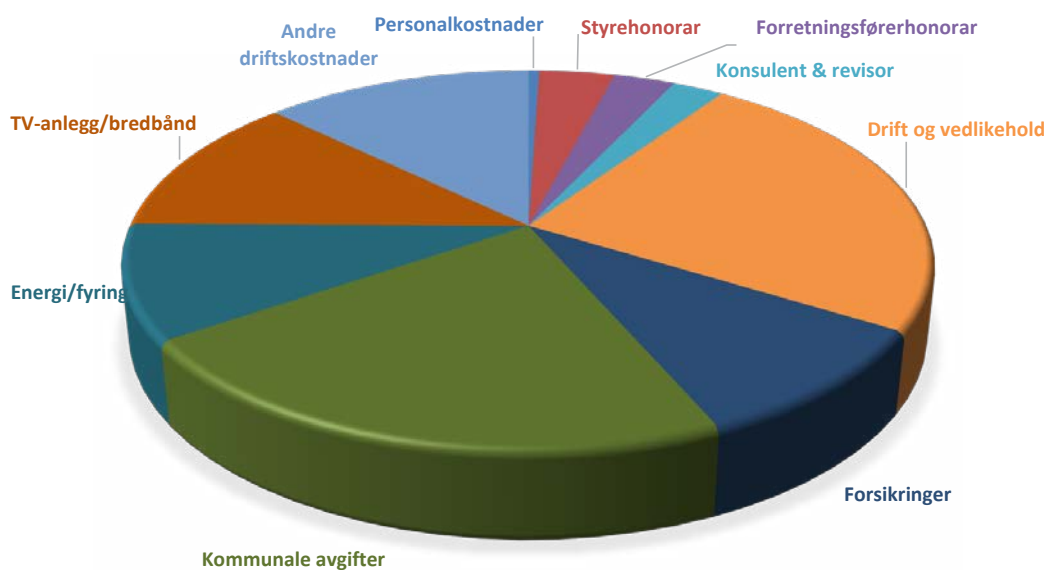
Resultat

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.

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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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
Skattetrekkkonto 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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	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 INNETEKTER**

Renovasjon, refusjon 2. halvår 2023+1. halvår 2024	657 563
Envac - Sjøppelsystem	327 558
Aimo -gjesteparkering	192 216
Tilskudd - energikartlegging	82 500
Strøm - Sjøppelsystem	36 037
Wattif Ev AS - Elbil	24 323
Paypal	5 502
Utrykning - viderefakturering	2 962
Korr tidl års utfakturering	-2 107
SUM ANDRE INNETEKTER	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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**FINANSINTEKTER**

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 FINANSINTEKTER	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 styreeerfaring 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 alltid 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 miljøterapeut. 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 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 blokkinn ganger 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**

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 fram møteliste 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 egenkapital.

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."

Styret 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 yttervegg, 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 stå 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 vil 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 gjøre 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 gjøre 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)

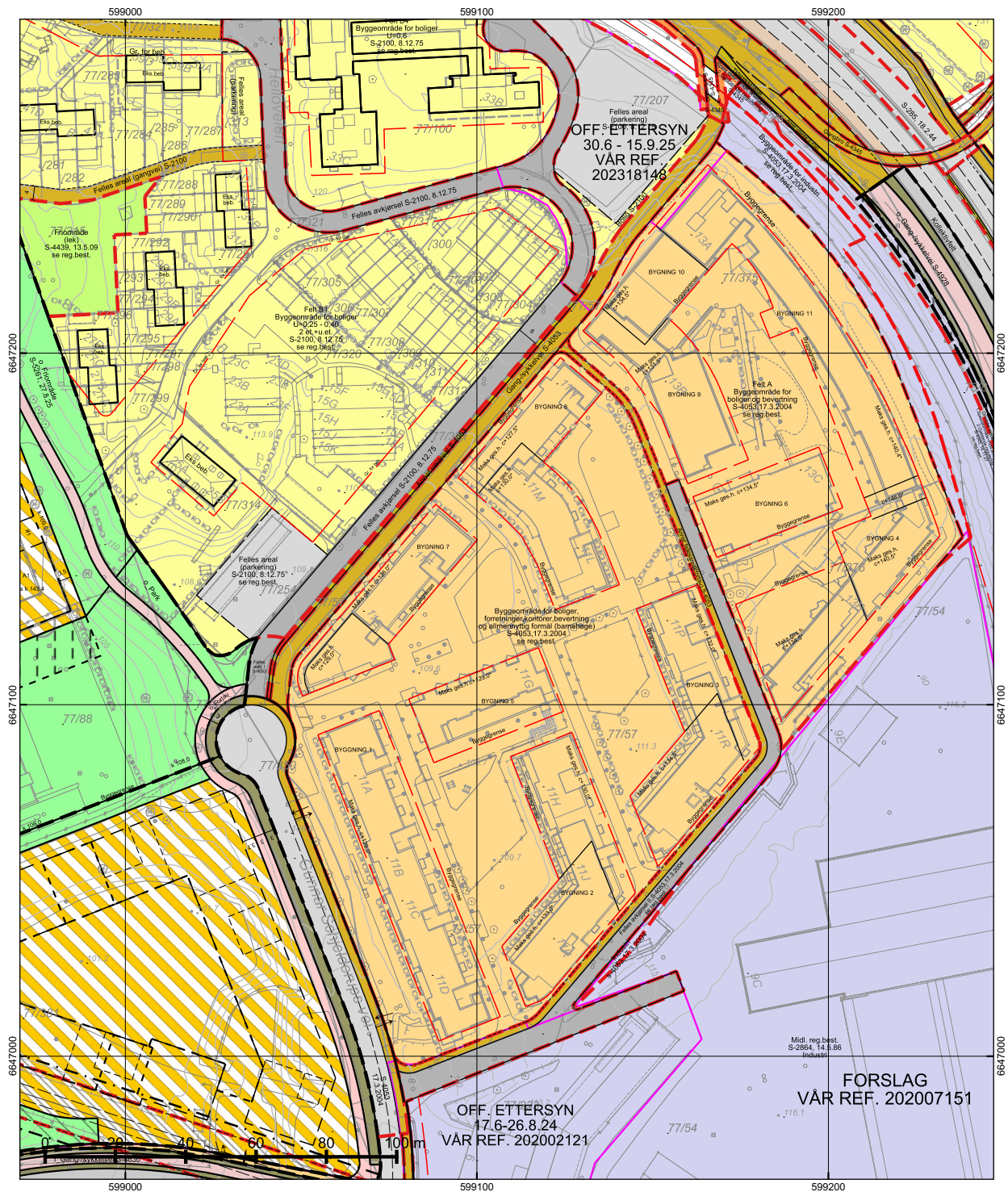
Følgende ble valgt:

Arne Bergersen
Linn Langfeldt
Øyvind Walheim Svensvik

Følgende stilte til valg:

Arne Bergersen
Linn Langfeldt
Øyvind Walheim Svensvik

Reguleringskart



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 21.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

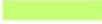
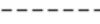


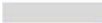


















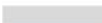



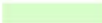


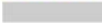



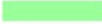
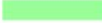




















Originalformat: A3

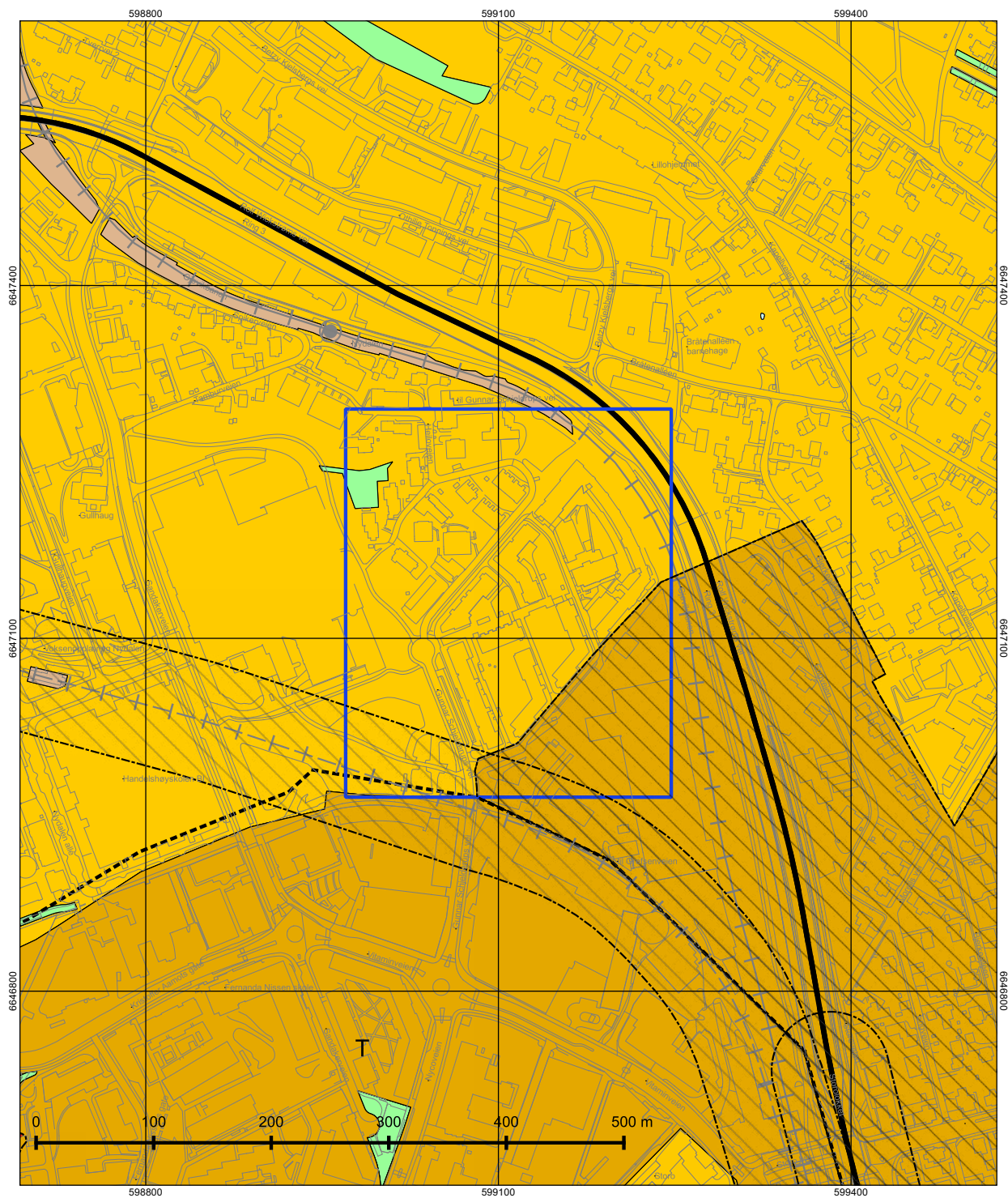
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikaltiv 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturangivning innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstillt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 151936/ 86525324	Deres ref.:
Adresse: Gunnar Schjelderups vei 11	Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/57	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	43 - Anlegg for lek og opphold		RpRegulertHøyde
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	71 - Felles parkering		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert kjørefelt
	141 - Forr./kontor/offentlig		Bygningens avgrensning i beb. plan
	142 - Forr./kontor/industri		Byggegrense
	144 - Forr./bolig		Bebyggelse som inngår i planen
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	313 - Skulder/bankett		Utkjøring
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	613 - Parkbelte i industristrøk		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo
 Dato: 21.01.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 151936/86525324
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker 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. Våre saksbehandlere 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 rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en 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 saksomkostnader, 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 oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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 EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 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 Gar-Bo Försäkring AB 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.

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

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring 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. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes 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

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bindende bud på eiendommen

Gunnar Schjelderups vei 11S, 0485 OSLO

Gnr 77, bnr 57, snr 152, , i Sameiet Nydalen Kvarter med orgnr.: 991081267 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6044260065

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6044260065
Sist oppdatert 01.02.2026

EiendomsMegler  1

Malene Sunde
eiendomsmegler

Telefon: 480 08 816
E-post: malene.sunde@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no