

Nydalen Allé 3



Velkommen til

Nydalen Allé 3



Salgsoppgaven produsert 30. september 2025

Nydalen

Bo sentralt og moderne som nabo til BI Nydalen. 2-roms selveier i 5. etg. Balkong og heis. Utleie? Førstegangskjøper?

Prisantydning	4 950 000,-
Omkostninger	125 100,-
Totalpris	5 075 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 012,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	1
Etasje	5. med heis

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Ansvarlig megler	Kim Gjelseth
Telefon	934 97 997
E-post	k.gjelseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en smart og moderne 2-roms selveier midt i populære Nydalen. Bebyggelsen i Nydalen Allé er fra 2006. Beliggenhet i 5. etg. gir usjenert beliggenhet høyt hevet over de aktive gatene rundt BI. Nabolaget er svært innholdsrikt, og byr på alt fra badeplass og turmuligheter langs Akerselva til alle serverings- og butikkfasiliteter i Nydalen og Storo Storsenter. Buss- og T-banestopp rett utenfor døra. Smart beliggenhet hvis du skal tilbringe flere år på BI eller utleie med tilsvarende formål.

- Utleiepris 18.000,-/mnd. estimert av Utleiemegleren.

- Leiligheten holder normal, nybyggstandard fra 2006 og kan enkelt formes til personlige preg. Stort soverom med garderobeberekke. Stue med balkong og åpent vinkelkjøkken i egen sone. Heis og kjellerbod. Mulig leie av P-plass i kjeller.

Arealer og innhold

BRA-i:	43 kvm
BRA-e:	5 kvm (kjellerbod)
Totalt BRA:	48 kvm
TBA:	1 kvm (balkong)

Beskrivelse

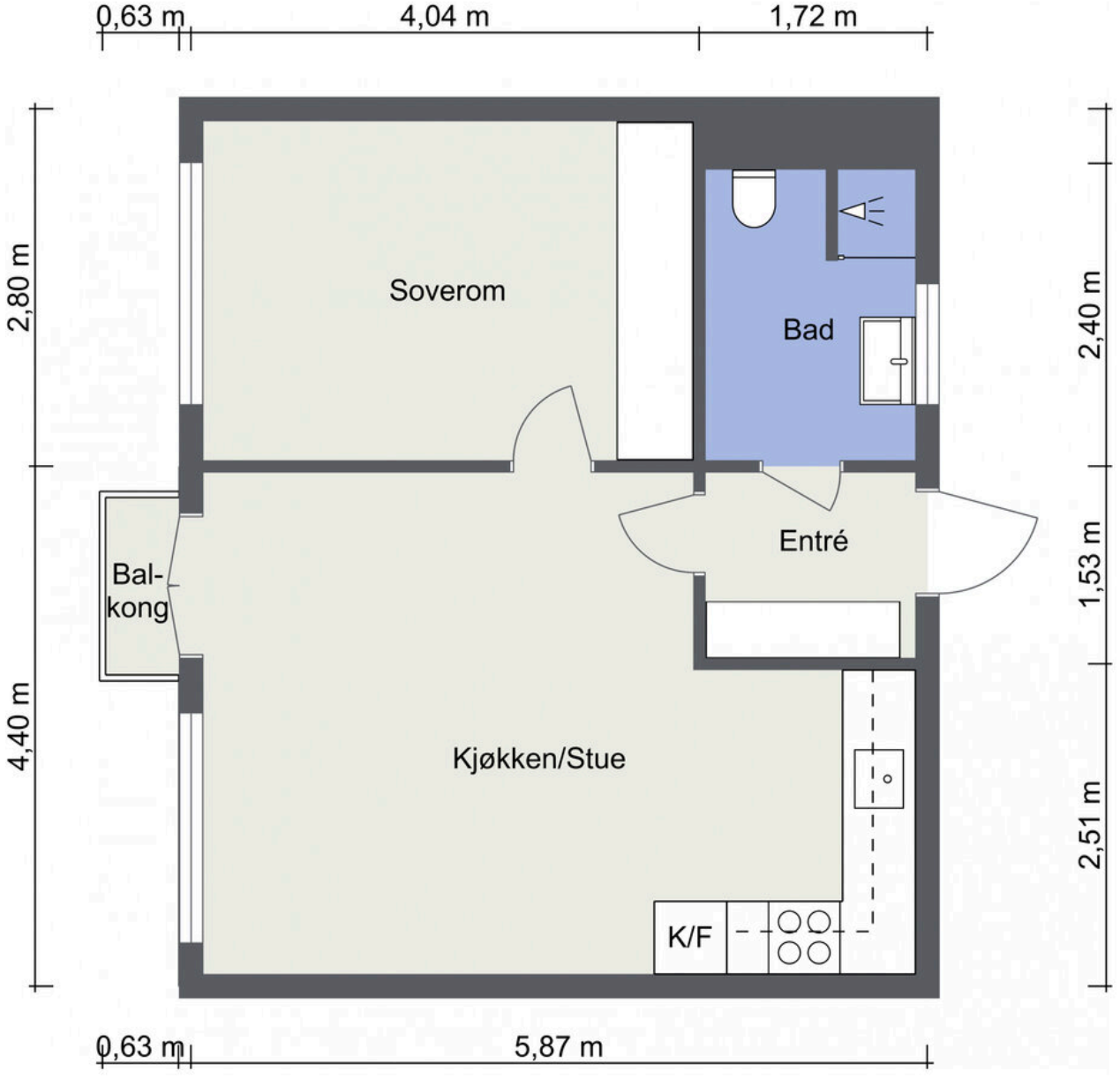
5. etasje med heis:
BRA-i: 43 kvm. Entré/gang. Bad/WC. Soverom. Stue med åpent kjøkken og utgang balkong.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 1 kvm. Luftebalkong fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 5 kvm.

NORDVIK

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Nydalen allé 3



Forklaring av bilde/rommet

Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.


PAUL GAUGUIN














PAUL GAUGUIN




Radisson











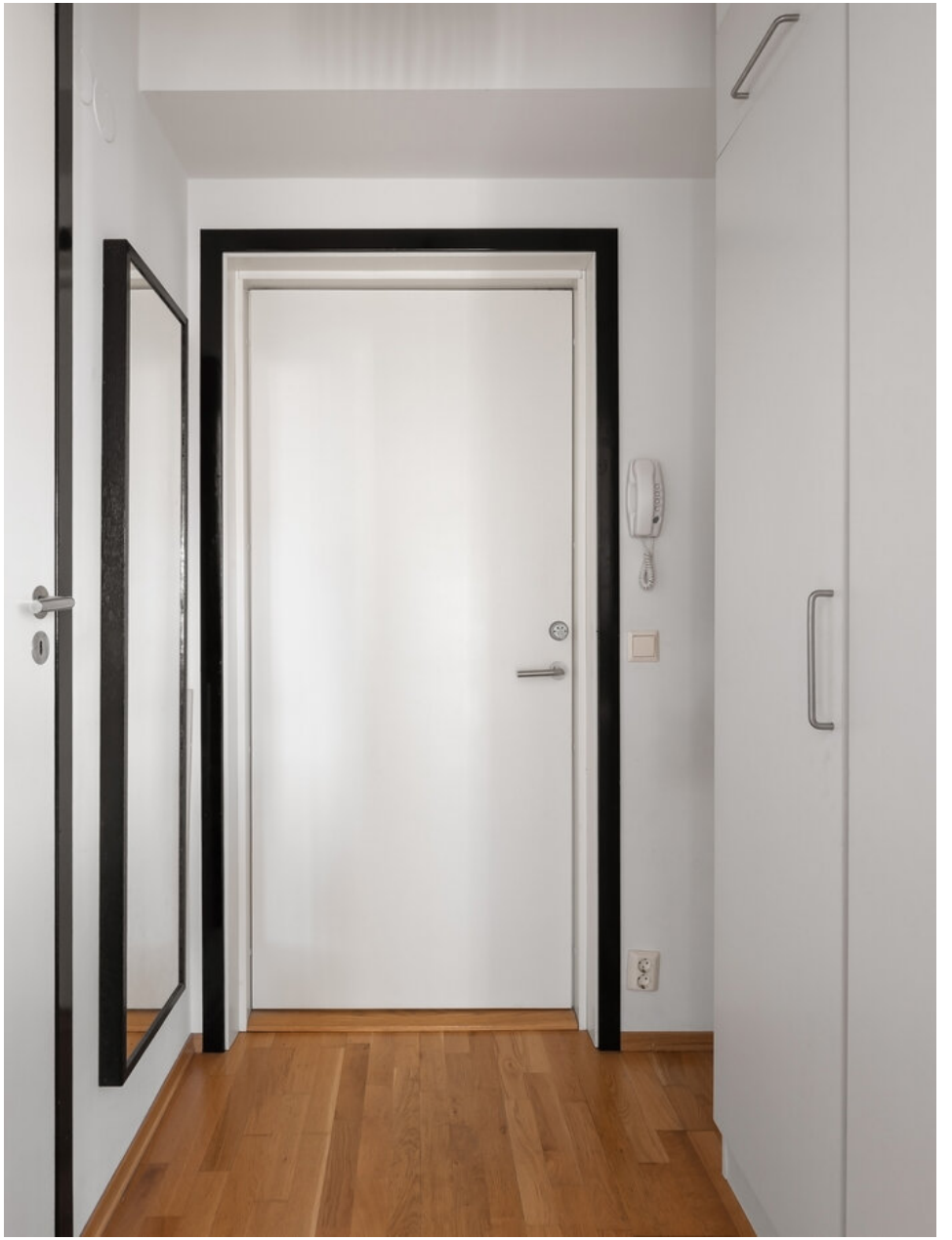












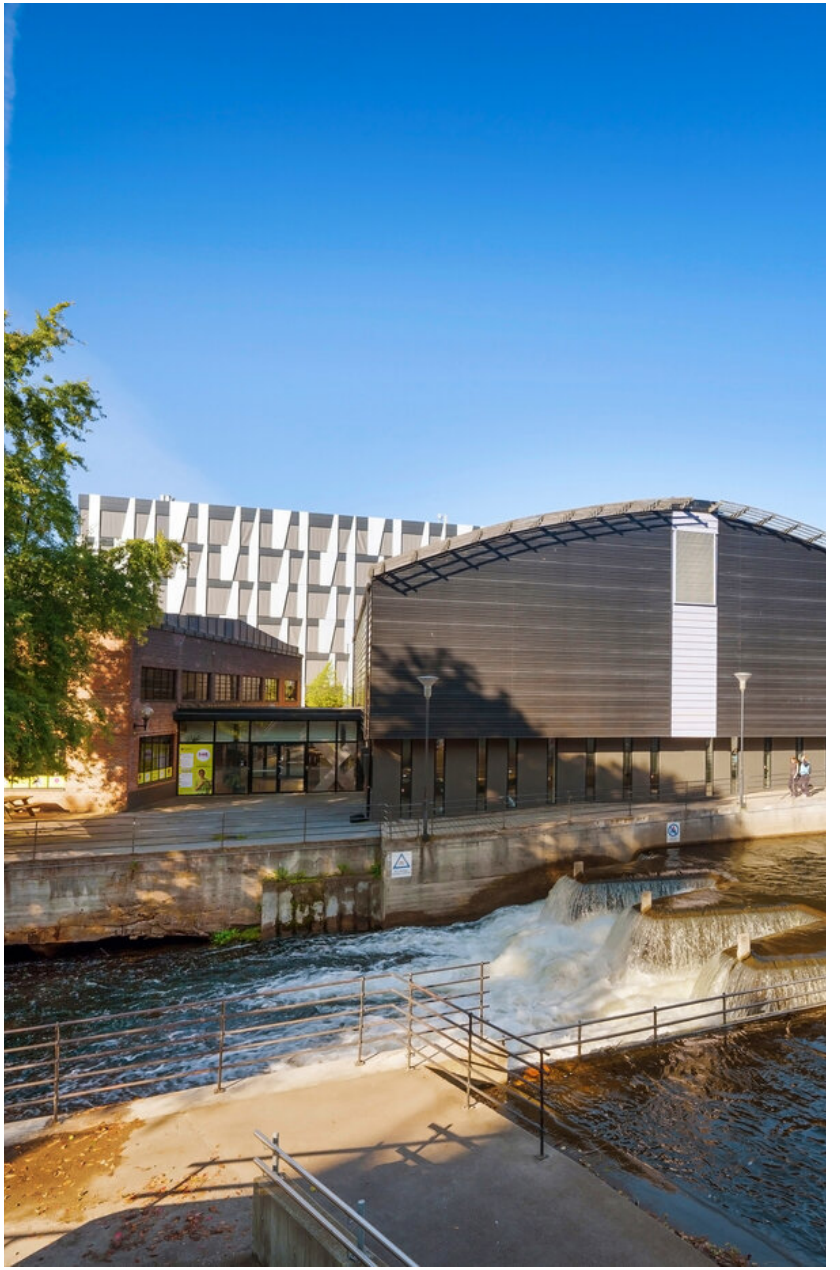



nydalen










BI
37 Helsfyr


NYDALEN
OVENFRA


coop mega


STORO STORSENTER

Informasjon

Nydalen Allé 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0337/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nydalen Allé 3, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 382, snr 23 i Oslo kommune

Selger
Sigurd By Teigen

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
125 100,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
137 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 075 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 087 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
5. med heis

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 5 kvm (kjellerbod)
Totalt BRA: 48 kvm
TBA: 1 kvm (balkong)

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré/gang. Bad/WC. Soverom. Stue med åpent kjøkken og utgang balkong.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkong fra stue.
Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Bodarealer i kjeller, heis i felles oppgang. Leie av P-plass i felles garasjekjeller.

Innhold

Entré/gang med garderobe. Bad/WC med opplegg vaskemaskin. Stort soverom med garderoberekke. Stue med balkong og moderne kjøkken i egen sone. Kjellerbod, heis, parkeringskjeller.

Standard

Moderne leilighet med nybyggstandard fra 2006. Med byggeår og standard fra 2006 er fasilitetene gode hva angår vinduer, ventilasjon, bad, rør, elektrisk og vinkelrette rom, samt sameiets serviceansvar for heis, ventilasjon, rør, vann/avløp mv. Man har ikke større vedlikeholdsplaner for faktorer som drenering, yttertak, fasader o.l. Leiligheten har standard fra byggeår, hvilket innebærer normalt til godt bad, kjøkkeninnredning, parkett, dører, vinduer elektrisk anlegg mv. Tilsvarende er det enkelt å sette eget preg på boligen dersom en ønsker lettere oppussing som maling av rom, skifte gulv, innerdører, listerk, garderober eller kjøkkeninnredning.

Parkering

Til Sameiet hører ingen egne garasjeplasser, men leilighetene kan leie P-plass i garasjen. Konferer megler for priser og sannsynlighet for ledige P-plasser til leie.

Modernisering og påkostninger

Boligen har hatt vedlikehold og modernisering knyttet til avtrekksvifte kjøkken (2021) og fått installert dusjvegger (2023).

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. November 2021: Installert ny kjøkkenhette og byttet viftelokk. Festet rør som var feilkoblet (Aarseth Boligventilasjon AS). Desember 2023: Installert nye dusjvegger på badet (VVS-Miljø AS).
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk e.l.?
Ja. Det var litt ustabilt varmt vann i sommer (2025), men i følge styreleder kontaktet de service og det ble ikke observert noen umiddelbare feil. Min forståelse er at dette er tilbake til det normale.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport fra eget kjøp i 2018.
27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfølger plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei. Det skal bygges ut litt i området, bl.a. ved Nydalen Trykkeri, men regner ikke med at det vil medføre plager.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Jeg tror det skal gjøres service på ventilasjonsanlegg, men er ikke kjent med at det vil ha innvirkning på fellesutgiftene.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Moderne sameie/leilighetsbygg fra 2006. Støpt kjeller/grunnmur med etasjeskiller og bærende konstruksjon i betong. Standard, innredning, fasiliteter og innhold fra

byggeår, med senere service og mindre vedlikehold. Balkong med støpt dekke og glassrekkverk. Flislagte bad, antatt ferdige baderomskabiner. Moderne kjøkkeninnredning med sentral ventilasjon/avtrekk. 3-stavs parkett fra byggeår, malte veggoverflater og malt betonghimling. Brann- og lydsertifisert entrédør. Isolérglass i vinduer og balkongdør fra byggeår. Heis i bygget, støpte trappeelementer i felles trappeløp. Antatt tilnærmet flatt yttertak (ikke inspisert). Fasader forblendet med lysmurstein og beisete felt med trepanel.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger (oppvaskmaskin). Løs komfyr og løst kjøle-/fryseskap kan medfølge etter avtale.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme til radiatorer og til felles varmtvann, begge inkludert i fellesutgiftene. Mekanisk, balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Stipulert årsforbruk strøm, basert på siste 3 års forbruk, er i følge Elvia 2.489 kWh per år. Boligen har ikke inngått strømavtale med Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 012,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 2.346,-. Renovasjon/trappevask/heis kr. 271,-. Kabel-TV/internett kr. 395,-.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) inngår i fellesutgiftene og betales av sameiet.

Andre utgifter

Kjøper må påregne å ha følgende løpende kostnader knyttet til boligen:
-Innboforsikring
-Strømforbruk
-Månedlige fellesutgifter
-Vedlikehold egen bolig
-Potensielt vedtatte kapitalinnkrevinger der hvor større vedlikeholdstiltak ikke finansieres av felles låneopptak
-Potensielle økninger av fellesutgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 245 045,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 980 179,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia, inngår i fellesutgiftene. Selger har eget, selvvalgt abonnement med Global Connect (kr. 749,-/mnd.).

Sameiet

Navn og orgnr.

Solsiden 1 Boligsameie, orgnr. 990365539

Om sameiet

Sameiet Solsiden 1 Boligsameie består av 113 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Sameiet plikter å være med i Nydalen Gårdeierforening, en felles organisasjon for alle eiere av nærings- og/eller boligbygg i Nydalen. Foreningen skaper og vedlikeholder et aktivt miljø i området Nydalen, og forestår drift og vedlikehold av fellesområder som grøntanlegg, elveløp, dammer, gangveier, gatelys mv. Seksjonseiere har rett til å bruke uteareal som er etablert mellom sameiet og øvrige boligselskap innenfor Solsiden-tomten.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning

Forkjøpsrett

Nei.

Styregodkjennelse

Nei.

Informasjon om fellesgjeld

Det er ikke registrert lån (fellesgjeld) for boligseksjonen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 14 500,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskap for 2024 viser et årsresultat med underskudd kr. 90.904,- mot budsjettert overskudd kr. 333.000,-. Majoriteten av den negative differansen skyldes feil i tidligere verdier knyttet til felles gjeld i Solsiden Utomhussameie, som sameiet er medeier i. For 2025 budsjetterer sameiet med positivt årsresultat kr. 100.000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Tillatt.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8734676

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 216 kvm (Eiertomt)
Eier tomt for sameiet omkranser kun selve blokken (nr. 1, 3 og 5). Alle sameiene er medlemmer i gårdeierforening som gir gjensidig rett til bruk av fellesområder med grøntanlegg, elveløpet, gangveier mv. Slik er sameiet delaktig i bruk, drift og vedlikehold av grøntanlegg felles for nabolagets blokker og sameier.

Adkomst

Boligen og nabolaget har enkel adkomst. Enten fra Ring 3 og nordfra til øverste i Nydalen eller nordfra oppå Tåsen tunellen (Maridalsveien). Sørfra over Sagene og Bjølsen er det også Maridalsveien til Badebakken og Nydalen. Fra Storo og Sandaker er også adkomsten logisk til disse nyere kvartalene ved Handelshøyskolen BI.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Radonmåling er mindre relevant, med mindre boligen er plassert på bakkeplan.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Moderne leilighet i hjertet av Nydalens relativt nyutviklede nabolag. Leiligheten ligger i byggets 5. av 8 og 9 etasjer. Høy etasje i Nydalen Allé gir deg høyde og avstand til mylderet i krysset mellom BI, Radisson Blue-hotellet og Tbanenedgangen. Samtidig oppnår man mye himmel og utsikt nordover til grønn horisont over Kjelsås og Grefsen.

Beliggenheten er smart og sentral i Nydalen. Solsiden 1 Boligsameie ligger godt plassert med badeplass og turmuligheter langs Akerselva på den ene siden og Handelshøyskolen BI og T-banestopp på den andre siden. I aller nærmeste nabolag er det tett mellom spisesteder, småbutikker, treningsmuligheter og

selvsagt Storo Storsenter. Selvsagt topp offentlig kommunikasjon i buss, trikk og T-bane (åpnet i 2003). Et viktig element er samtidig innslag av natur ved sameienes felles grøntområder og selve Akerselva. Her er det turmuligheter helt ned til Grünerløkka og Bjørvika/Sørenga, samtidig som det er enkelt å legge tur og joggetur hele veien oppover til Maridalsvannet og Nordmarka.

Bebyggelse

Nyere, frittliggende blokkbebyggelse ved siden av Handelshøyskolen BI (som dekker et helt kvartal). Moderne leilighetsbebyggelse i Nydalen, langs Akerselva, blandet med eldre fabrikks- og kontorbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Meget god offentlig kommunikasjon. T-bane til Nydalen og Storo åpnet i 2003 og ble knyttet til T-banenettet i Oslo i 2006. Ulike busslinjer over Storo og forbi BI og sameiet. Trikk fra Grünerløkka og Torshov passerer over Storokrysset.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Dog stemmer plantegning i seksjonering med dagens plantegning (ingen garanti for godkjent rombruk).

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til "byggeområder for boliger med tilhørende anlegg, samt forretning". Reguleringsbestemmelse S-3945 Solsiden/Nydalen, delfelt 10, felt A, vedtatt 08.03.2006. "Akerselva miljøpark" fra 1990 påvirker dessuten nabolagene og bebyggelsen fra Kjelsås stasjon til Vaterlandsbrua (Grønland).

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Nei.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/77/382/23:
15.08.2006 - Dokumentnr: 382970 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune, Plan- og bygningsavdelingen.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2006 - Dokumentnr: 397933 - Erklæring/avtale
Erklæring inneholder bestemmelser om disposisjonsrett til arealer, tekniske installasjoner, rett til adkomst for drift og vedlikehold. Rettighet for Nydalen Energisentral til installasjon og levering av fjernvarme.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2006 - Dokumentnr: 398000 - Erklæring/avtale
Gjelder plikt til å varsle Kommunen ved evt. bygge- og gravearbeid på grunn av forurensede masser. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2006 - Dokumentnr: 398077 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Nydalen Energi AS
Org.nr: 984 862 296
Gjelder installering av fjernvarmeanlegg. Div. best. Plikt til å være tilknyttet og kjøpe fjernvarme fra Nydalen Energisentral as.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2025 - Dokumentnr: 1119932 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.08.2006 - Dokumentnr: 399291 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/5162

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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:
Hvis 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00 % av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto, interiør og fasade (ubegrenset antall bilder) kr. 4 900,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-

Samlet skal selger betale kr. 138 918,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. september 2025

Ansvarlig megler

Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 934 97 997

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Nydalen Allé 3

Nydalen allé 3
0484 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
BRA: 48 m^2
BRA-i: 43 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	13	4	0	0

Supertakst
GNR: 77 BNR: 382 SNR: 23

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Nydalen allé 3
0484 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36110

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er sprekker i 2 veggfliser i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å skifte ut fliser med sprekker.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.9.2025

Rapportdato
25.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sigurd By Teigen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**
Telefon: **90844088**
Epost: **pmp@taksthuset.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nydalen allé 3, 0484 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **77** Bruksnr: **382** Festenr:
Seksjonsnr: **23** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2006**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde i Nydalen. Leiligheten ligger i 5. etasje. Det er heis i bygget. Det er kort vei til rekreasjonsmuligheter langs Akerselva og i marka.
Leiligheten ligger svært sentralt til med kort vei til offentlig kommunikasjon, Storo Storsenter med utallige butikker, restauranter og kaféer, samt Handelshøyskolen BI.

Tomten er beplantet med trær, prydbusker, blomster og plen. Asfalterte internveier og stier. Felles overbygd terrasse i 4. etasje på ca. 100 m2 til felles benyttelse for beboerne. Sykkelstativer og sykkelbod i kjeller.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Oppvarming med radiatorovner (fjernvarme). Antatt vannbåren gulvvarme på bad. Felles varmtvann.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Støpt såle i kjeller, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.
Yttervegger i betong forblendet med spekkmurt teglstein. Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner kledd med plater.
Vinduer og balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2005.
Flatt tak i betongkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Trapper og reposer i betong med banebelegg/linoleum. Flislagt gulv i vestibyle, ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen, til alle etasjer.
Utgang fra stue til luftebalkong i stål- og betongkonstruksjoner. Betongdekke og rekkverk i aluminium med glassfelter.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	48	43	5	0	1
Totalt m²	**48**	**43**	**5**	**0**	**1**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	43	43	0	Entre, bad/wc, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong.	
Totalt m²	**43**	**43**	**0**		

Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på ca. 5 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong i murkonstruksjon med trefliser på ca. 1 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 112 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2005. Lyd og brannklassifisert entredør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-0**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Hvit mattlakket kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder. Bestikkskuffen på oppvaskmaskinen kan bare dras halvveis ut. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i felles kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger brukstillatelse for oppføring av Bygg 1 datert 15. juni 2006.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslange i leiligheten.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert i taket på badet. Det er stoppekraner i fordelerkapet. Det er ikke avløp fra fordelerskapet som ligger i taket, men lekkasjevann vil renne ut av sprekker i skapdøren.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-1

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er vannbåren varme med radiatorer i stue og soverom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.11 Våtrom: Bad/wc





Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er fliser på vegger og gulv med antatt vannbåren gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er sprekker i 2 veggfliser i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å skifte ut fliser med sprekker.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da det er antatt at badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Dusj og servant vender mot naboen og mot fellesgang.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
På gulvene er det 3-stavs parkett.	

Oppsummering av øvrig — TG-2

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Det er malte slette veggoverflater.	

Oppsummering av øvrig — TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Det er malte takoverflater. Takhøyden er 251 cm.	

Oppsummering av øvrig — TG-1

Takene er normalt godt vedlikeholdt.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Det er hvite glatte dører til soverom og bad.	

Oppsummering av øvrig	TG-1
Normal bruksslitasje i forhold til alder.	

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Teigen, Sigurd By	9578-5999-4-1054329	2025-09-22 08:40:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
22. sep. 2025

Oppdragsnummer
56-0337/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nydalen Allé 3, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Sigurd By Teigen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93089254
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2021: Installert ny kjøkkenhette og byttet viftelokk. Festet rør som var feilkoblet. (Aarseth Boligventilasjon AS) Desember 2023: Installert nye dusjvegger på badet. (VVS-Miljø AS).

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Det var litt utstabilt varmt vann i sommer (2025), men ifølge styreleder kontaktet de service og det ble ikke observert noen umiddelbare feil. Min forståelse er at dette er tilbake til det normale.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: I annonsen fra da jeg kjøpte leiligheten i 2018 refereres det til en tilstandsrapport som visstnok skal eksistere. https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=116973057

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det skal bygges ut litt i området, blant annet ved Nydalen Trykkeri, men regner ikke med at det vil medføre plager

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg tror det skal gjøres service på ventilasjonsannlegg men er ikke kjent med at det vil ha innvirkning på fellesutgiftene

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0337/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Teigen, Sigurd By	**2025-09-22**

Identifikasjon

bankID Teigen, Sigurd By

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Kim Gjelseth
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: k.gjelseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0337/25 . Vår ref.: 5591-1-023 Dato: 19.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solsiden 1 Boligsameie
Organisasjonsnr:	990365539
Seksjonseier:	Teigen, Sigurd By
Medeier:	
Leilighetsnummer:	023
Adresse:	Nydalen Allé 3, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	23
Gnr.	77
Bnr.	382

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8734676.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Til sameiet hører ingen egne garasjeplasser, og det medfølger således ikke parkering til bruksenheten. Sameiet har tinglyst rett til garasjeplasser i Nydalen P-hus parkeringsanlegg under Solsiden. For leie av garasjeplass ta kontakt med Avantor, mail: kundesenter@avantor.no

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 012,06,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bolig, renovasjon, trappevask og heis	271,36	
Felleskostnader	2 345,70	
Kabel-TV	395,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	403,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 500,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@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/Inge Hjalmar Bjørn Lindblom, e-post: solsiden1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
FOR
SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

Fastsatt ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31
Endret på ordinært sameiermøte 05.03.2008, 12.03.2013, 14.03.2018, 05.03.2019 og 13.04.2021

§ 1
Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt "Sameiet") omfatter de eierseksjoner som gnr 77 bnr 382, i Oslo (heretter kalt "Eiendommen") har blitt oppdelt i. Med eierseksjon (heretter kalt "seksjon") forstås en sameieandel i Eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Eier av en seksjon er heretter kalt "Seksjonseier".

Med fellesareal forstås de deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter og - dersom garasjeplassene innenfor Eiendommen vil utgjøre en del av et eget gnr./bnr. - som heller ikke inngår i garasjeanlegget/ene.

Sameiet har til formål å ivareta Seksjonseiernes felles interesser som Sameiere.

§ 2
Organisering av Sameiet

Sameiet består av 113 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdel(er) består av areal(er) som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdel(er) til bruksenhetens hoveddel. En balkong eller terrasse vil utgjøre en tilleggsdel.

Om boder og parkeringsplasser er nærmere regulert i § 18.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Telleren i denne utgjøres av BRA-arealet av bruksenhetens hoveddel. Nevneren i denne utgjøres av summen av BRA-arealet for hoveddelene til alle bruksenhetene.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

§ 3
Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har den enkelte Seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre Seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot Seksjonseieren som følger av sameieforholdet for et beløp som ikke kan overstige to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysning om ny eiers eller leietakers navn.

§ 4
Rett til bruk

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

Den enkelte bruksenhet og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med sitt respektive formål og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige bruksenheter.

For butikk (næringsseksjon) skal gjelde alminnelige åpningstider i hht offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan bare foretas ved reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Seksjonseierne har rett til å benytte uteareal som etterhvert vil bli etablert mellom Sameiet og øvrige seksjonseier/boligselskap innenfor Solsiden tomten. Dette er nærmere regulert i § 16 nedenfor.

§ 5
Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Det vises her til vedlagte Retningslinjer for tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplanterrasser. Retningslinjene ble vedtatt på årsmøtet 14.3.2018.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige Seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene (jfr. § 8).

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.

En næringsseksjon skal i tilknytning til sin bruksenhet ha rett til å sette opp fast skilt og annen profileringsanordning innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne slik at disse ikke blir unødig sjenert. For ethvert reklame og profileringstiltak i tilknytning til Eiendommen skal gjelde at denne skal fremstå med et pent og helhetlig ytre.

§ 7
Felleskostnader m.v.

- Felleskostnader som belastes både bolig- og næringsseksjonene

Kostnader vedr Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet - så som kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesareal, drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg (ekskl. heisanlegg), eiendomsforsikring, lys og oppvarming (fjernvarme) av fellesarealer, kostnader til forretningsfører og eventuelle vaktmestertjenester - skal fordeles mellom Seksjonene (både bolig- og næringsseksjonene) etter seksjonseiebrøkene. Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til Solsiden utomhussameie og Nydalen Gårdeierforening, jfr. § 16 og § 17.

Kostnader vedr. oppvarming (fjernvarme) av samt varmt tappevann til den enkelte bruksenhet (både bolig- og næringsseksjonene) belastes også den enkelte bruksenhet (både bolig- og næringsseksjonene) etter sameiebrøkene.

- Kostnader som bare belastes boligseksjonene

Boligseksjonene skal alene - basert på seksjonseierbrøkene for disse - dekke kostnader vedr. heis, trappevask og kommunale avgifter/skatter relatert til boligseksjonene.

- Kostnader som bare belastes næringsseksjonene

Den enkelte næringsseksjon skal dekke kostnader til egen renovasjon, herunder spesiell rydding og rengjøring av den del av Eiendommens utomhusareal som tilstøter næringsseksjonen samt vann- og avløpsavgift etter egen måler. Næringsseksjonene skal alene - basert på seksjonseierbrøkene for disse - dekke kommunale avgifter/skatter relatert til næringsseksjonene.

- **Årlig budsjett**

Styret er ansvarlig for at det utarbeides et årlig budsjett for de forannevnte kostnader. Den enkelte Seksjonseier plikter å betale forskuddsvis a konto til dekning av sin andel av de årlige utgifter. A konto beløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller annet fellestiltak for Sameiet.

I forbindelse med årsregnskapet skal det settes opp en oversikt som viser fordelingen av kostnader mellom bolig- og næringsseksjonene.

- Utgifter til den enkelte bruksenhet så som:

- Forbruk av el. strøm ifølge egen måler

- Eventuelt abonnement på kabel TV

- dekkes av den enkelte bruksenhet.

§ 8
Vedlikehold

Den enkelte Seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet inkludert tilleggsdel(er) slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom 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.

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

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.
Ytre vedlikehold av Eiendommens bygningsmasse, herunder ytre tak, fasader, vinduer, rekkverk (dette også for balkonger/terrasser), rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer, samt vedlikehold av inngangsdører til oppgang, inngangsdører til den enkelte bruksenhet (ikke på innsiden) og alt vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg - og utstyr er Sameiets ansvar.

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

Styret skal sørge for at nødvendig vedlikehold blir utført etter en omforent plan for hele Eiendommen.

§ 9
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en Seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører Seksjonseierens 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.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre til fem medlemmer samt to varamedlemmer. Styrets leder velges blant styrets medlemmer ved særskilt valg på årsmøtet. Første gang det velges styre skal styreleder samt et styremedlem velges for to år mens øvrig styremedlem og to varamedlemmer velges for ett år. Deretter velges alle for to år om gangen.

Styret velger en representant blant styremedlemmene til styret i Solsiden utomhus-sameie, se § 16 nedenfor.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen som angitt i § 8, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

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

I felles anliggender forpliktes Seksjonseierne ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 11
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
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- valg av styremedlemmer/varamedlemmer

I årsmøtet har Seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. For en boligseksjon har, foruten eieren, ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

§ 12
Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører (jfr. lov om eierseksjoner § 61).

§13
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.

§ 14
Endringer i vedtektene

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Vedtektenes § 17 kan likevel ikke endres uten samtykke fra Nydalen Gårdeierforening, § 16 kan ikke endres uten samtykke fra Solsiden Utomhussameie og § 19 kan ikke endres uten samtykke fra Nydalen Energisentral AS.

§ 15
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Det følger med hver bruksenhet en håndbok om forvaltning, drift og vedlikehold av Eiendommen. Ved eierskifte plikter den enkelte seksjonseier å sørge for at erverver(ne) får overlevert et sett av disse vedtektene, med vedlegg og overnevnte håndbok.

§ 16
Solsiden utomhussameie

Felles utearealer for Sameiet og øvrige sameier/boligselskap på Solsiden tomten er eiet av Solsiden Utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, vil være sameier i dette utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel av summen av BRA for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet.

Utomhussameiets vedtekter vil regulere sameienes/boligselskapenes eierskap til og bruk av dette, samt drift- og vedlikeholdsplikt. Utomhussameiet vil også være eier av det felles avfallsanlegget som samtlige eiendommer på Solsiden tomten skal koble seg til. Drift og vedlikehold av dette felles avfallsanlegget vil bli utført av utomhussameiet. Utomhussameiets vedtekter vil bli vedlagt Sameiets vedtekter.

Utomhussameiets vedtekter regulerer også Utomhussameiets ansvar for installasjon, drift og vedlikehold av ladesystem for el-biler i parkeringsanlegget på eiendommen gnr. 77 bnr 3 og Utomhussameiets ansvar for å ivareta sameienes/boligselskapenes felles interesser i tilknytning til parkeringsanlegget.

Sameiet plikter å være med i Solsiden utomhussameie og betale sin andel av de til en hver tid fastsatte felleskostnader for dette. Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

§ 17
Nydalen Gårdeierforening

Nydalen Gårdeierforening er en felles organisasjon for alle eiere av nærings- og/eller boligbygg i Nydalen.

Gårdeierforeningens formål er å skape og vedlikeholde et aktivt miljø i området Nydalen, og vil forestå drift og vedlikehold av fellesområder som grøntanlegg, elveløp, dammer, gangveier, gatelys mv. Sameiet plikter å være med i foreningen, og

betale den til en hver tid fastsatte medlemsavgift. Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

§ 18
Parkering og boder

Til Sameiet hører ingen egne garasjeplasser, og det medfølger således ikke parkering til bruksenheten.

Bruksenhetenes boder er etablert dels i underetasje på Eiendommen og dels i underetasje på andre eiendommer innenfor Solsiden tomten. Rett til bruk av boder vil bli sikret gjennom seksjoneringsbegjæringen, og/eller ved tinglyste erklæringer på annen eiendom innenfor Solsiden tomten.

§ 19
Nydalen Energisentral AS

Vann til oppvarmingen av fellesareal og varmt forbruksvann til samme, leveres fra en felles varmepumpe-basert energisentral. Denne eies og drives av et eget selskap, Nydalen Energisentral AS.

Ved ikrafttreden av disse vedtekter forutsettes lagt til grunn de samme fjernvarmetakster som Bærum kommune legger til grunn.

Sameiet er forpliktet til at Eiendommen tilknyttes Nydalen Energisentral AS for leveranse av varmt vann til oppvarming og varmt forbruksvann. Det vil bli tinglyst en heftelse på Eiendommen som bekrefter denne forpliktelse.

§ 20
Kamera/videoovervåking i fellesområdene

Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Videre skal styret melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Vedlegg til sameiets vedtekter. Godkjent på årsmøtet 13. april 2021

Solsiden 1 boligsameie i Nydalen





Retningslinjer for

tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplan-terrasser mv.

Generelt

Disse retningslinjene angir hvilke tiltak som kan gjennomføres uten å søke styret om tillatelse. Retningslinjene gir også noen eksempler på hva som ikke kan gjøres uten særskilt tillatelse.

For alle tiltak av bygningsmessig karakter kreves det utførelse eller godkjenning av person/firma med ansvarsrett (dvs. At personen/firmaet må kunne stilles til ansvar dersom utførelsen ikke er profesjonell og forsvarlig).

1. Rekkverk

Rekkverk på balkonger og takterrasser skal utføres i aluminium og glass i stil med det opprinnelige. Glasset kan være klart eller frostet. Rekkverkets høyde skal være tilsvarende eksisterende rekkverk.



(Bare aktuelt for boligsameie 1 og 3/5): Sameiere med bakkeplanterrasser, som ønsker å sette opp rekkverk, må søke sitt boligsameie om dette. I søknaden skal framgå hvilken utforming det søkes om (materialvalg, høyde, plassering mv.).



(Bare aktuelt for boligsameie 2, 4, 6 og 7): Oppsetting av rekkverk eller gjerde tillates ikke rundt terrassene på bakkeplan.

2. Skjermer for sol, vind og/eller innsyn

Balkonger og takterrasser på Solsiden har forskjellig utforming og dessuten ulik plassering i forhold til:
- Solforhold
- Innsyn
- Vinddrag
- Fasadeinntrykk

Levegger på balkonger og takterrasser i frontleilighetene ut mot elven har størst innvirkning på fasadeinntrykket. Dette tilsier stor varsomhet med faste installasjoner.
Det kan sette opp le-vegger ut fra veggen så langt takutspringet går. Skjermen skal utføres i lettmetall og glass og stå i stil med rekkverket. Glasset skal være klart. På frontbalkongene åpner dette for levegg helt ut til hjørne av balkongen, noe som stiller særlig strenge krav til utførelse (se bildet som gir et godt eksempel på dette). På frontbalkongene skal det kun være levegg på en av sidene.



På de øvrige balkongene kan det settes opp le-vegger/innsynsskjermer ut fra veggen i en lengde på inntil 2 stolper (på rekkverket). Skjermen skal utføres i lettmetall og glass og stå i stil med rekkverket. Glasset kan være klart eller frostet. Dersom glasset er frostet og hindrer solinnstråling på naboleilighet skal aksept innhentes fra eieren av denne. Dersom slik aksept ikke gis, må det søkes styret i sameiet om tillatelse til å sette opp le-veggen/innsynsskjermen.



Eiere av leilighet med terrasse på bakkeplan kan sette opp le-vegg/innsynsskjerm ut fra vegg. Utformingen skal stå i stil med opprinnelige skillevegger mht. materialvalg, størrelse og farge.



Markiser skal være i grå duk, fargekode, duk nr. 79 (#79) som er fargekode både av "Kjells markiser" og "Markisemannen".

Uttrekks- og nedtrekks-skjermer skal være i samme grå duk som markisen eller i sort, delvis gjennomsiktig duk (screen)

Når uttrekks- og nedtrekks-skjermer ikke brukes forutsettes det at de ikke er trukket ut.



3. Utelys

Utelamper skal være av typen Norlys Basel 661 galvanisert. Eller mest mulig lik denne dersom modellen ikke lengre er i salg.
I takutspring med trehimling kan integrerte spotlys installeres dersom de ikke kaster lys inn på naboterasse eller vindu.



4. Flislegging av balkonggulv og maling av balkongtak

Sameiere som ønsker å legge keramiske fliser på balkonggulvet må legge tett membran under flisene. Maling av balkongtak tillates ikke da det hemmer lufting av betongen.

5. Vinterhage

Vinterhage tillates ikke hverken på balkong eller terrasse. Rammen for inneareal (BRA) er tilnærmet 100% utnyttet på Solsiden. En vinterhage er å regne som inneareal. Selv om det gjenstår noen få kvadratmeter før maksimalrammen overskrides må disse holdes av til eventuelle framtidige fellesprosjekter. Gjeldende reguleringsplan for Solsiden Boligsameie, S-3945 har et tillatt T-BRA på 31.500 m^2, det er bygget 31. 484 m^2 T-BRA.

6. Tyngre installasjoner på takterrasser

Takterrassene hviler flytende på isolasjonsmateriale. De tåler derfor liten vektbelastning pr. arealenhet. Overbelastning vil dessuten kunne skade bærende konstruksjoner.
Maksimal akseptabel vektbelastning anses å være ca. 300 kg pr m2 med jevnt fordelt last.
Utførte beregninger viser dessuten at for deler av hver terrasse kan over 90% av den overnevnte grense for vektbelastning være «spist opp» av den opprinnelige dekkekonstruksjonen (+ snø).

For å illustrere hva dette innebærer kan det opplyses at bl.a., følgende «installasjoner» kan overskride denne grensen:

- Jaccussi
- Plantekasser av betong eller stein.
  Middels store plantekasser bør, for å kunne brukes, være i lett materiale med maksimalt 60-70 cm jord dersom de står alene og med maksimalt 30-40 cm jord om det står flere samlet. Om vinteren, når terrassen tynges av snø, forutsettes det at kassene flyttes under tak.
- Dekkematerialer av betong- eller steinheller
- Oppbygging med elvegrus el. tykkere enn 50mm



Sameiere som har installasjoner på sin takterrasse som overstiger den retningsgivende maksimale vektbelastning bes fjerne installasjonene snarest mulig eller, om mulig, gjøre tiltak som sikrer at vektbelastningen på terrassegulvet blir forsvarlig. Dersom en er usikkert på om vektbelastningen overskrides skal installasjonen omsøkes til styret i boligsameie (hvis det ikke allerede er gjort). Dokumentasjon fra kompetent fagmann skal følge søknaden. Slik søknad skal også sendes for eventuelle tyngre installasjoner som planlegges.

Det gjøres oppmerksom på at eventuelle skader som følge av for stor vektbelastning på takterrassen vil innehaveren av den aktuelle leiligheten (seksjonseieren) stå ansvarlig for.

7. Beplantning

All faststående beplantning på Solsiden er Utomhusstyrets ansvar og skal utføres i regi av dette styret.
Dersom planter dør, bør klippes eller har behov for annet vedlikehold skal dette meldes til Utomhusstyret via styret i boligsameiet.

Dersom en sameier eller sameierens leietaker gjør inngrep i beplantningen (fjerner, klipper, erstatter planter) kan dette medføre at Utomhusstyret retter opp inngrepet på sameiers regning.

På balkonger og takterrasser skal blomsterkasser henge på innsiden av rekkverket, men unntak for steder hvor takutspring fanger opp overskuddsvann og fallende gjenstander.

8. Varmepumper

Det tillates ikke å installere varmepumper i leiligheter der varmepumpene er synlige på balkonger/terrasser og på utsiden av bygg.

Solsiden 1 boligsameie
Husordensregler

Vedtatt på sameiemøte 21.september 2006.
Sist endret på sameiermøtet 08. mars 2011.

Generelt:

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for beboerne i Solsiden 2 boligsameie. Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter, og er omfordelt til alle boenhetene. Ekstra kopi av husordensreglene og vedtektene kan fåes ved henvendelse til styret.

Ytre orden:

§ 1 Alle skal passe på at inngangsdører, dører til garasjeanlegg etc. er forsvarlig låst.

§ 2 Det er ikke tillatt å henge opp oppslag innen- eller utendørs i sameiet, uten først å ha fått samtykke fra styret. Oppslag som ikke er godkjent vil bli fjernet.

§ 3 Kjøring på eiendommen er kun tillatt i forbindelse med transport av/for syke og bevegelseshemmede og transport av særlig tunge gjenstander. Dette bør begrenses i den grad det er mulig. Parkering på eiendommen er ikke tillatt.

§ 4 Styret tar initiativ til dugnad på sameiets område. Det forventes at alle beboere tar sin turn i slik aktivitet som også er ment som en hyggelig sosial side av sameiet.

§ 5 Søppelanlegget skal alltid se rent og pent ut, og hver og en passer på at det ikke ligger søppel utenfor anlegget. Beboer er selv ansvarlig for å kjøre bort store kolli som ikke får plass i søppelanlegget.

Fellesrom:

§ 6 Det er ikke tillat å gjensette skotøy eller andre gjenstander i fellesgangene/utenfor inngangsdørene til boenhetene.

§ 7 Sykler, ski, akebrett og lignende skal ikke plasseres i gangene.

§ 8 Tap av nøkler må erstattes på eiers egen regning. Nøkler fåes ved å kontakte styret.

§ 9 Bestilling av postkasseskilt må gjøres på eiers egen regning. Beboer er pliktig å følge sameiets standard. Bestilling av nye skilt kan gjøres ved å henvende seg til Stansefabrikken AS (37 26 82 00). Dersom beboer ikke anskaffer postkasseskilt i henhold til sameiets standard har styret mulighet til å gjøre dette på vegne av beboer og kreve betaling for denne jobben.

Indre orden:

§ 10 Dyrehold er tillatt. Alle hundeeiere plikter å fjerne etterlatenskaper etter sine egne hunder og det er båndtvang på sameiets område. Dyrehold skal ikke skape sjenanse hos naboene.

§ 11 Grilling på balkong/terrasser er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Bruk av grill skal ikke være til sjenanse for naboer.

§ 12 Boenheten skal ikke benyttes på en slik måte at den sjenerer andre. Det skal være ro fra kl. 23:00 til kl. 08:00. Dette gjelder også støy fra oppussing. Boring er ikke tillatt etter kl. 20:00.

Støy i forbindelse med større oppussingsarbeider og ekstraordinære selskapeligheter varsles styret senest en uker før.

§ 13 Oppføring av parabolantenner er ikke tillatt.

§ 14 Tørking av klær på balkonger skal foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres. Tørkestativ, tørkesnorer og lignende bør ikke være høyere enn rekkverket på balkongen.
Tepper og lignende må ikke ristes fra balkongene.

§ 15 Alle klager skal leveres skriftlig til sameiets postkasse, evt. på mail til solsiden_1@hotmail.com og vil bli behandlet på neste styremøte.

§ 16 Leilighetseier skal informere styret om navn og alder på leietaker når leiligheten leies ut.

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990365539
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 09:00 til 26. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

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:
Bendik Hoff Hjort er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ida Nerby og Signe Ødegaard er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 168.000,-

Styrets innstilling
Styrehonoraret oppjusteres i henhold til prisindeks.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 168.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ventilasjonsanlegg service

Fremmet av: Inger Lise Grindal

Ventilasjonsanlegget i bygget er dårlig og viften på vårt kjøkkenet og bad er dårlig. Vi har hatt service på dette, men firmaet sier at problemet er sentralt og ikke i vår leilighet. Firmaet sier at det ikke har vært vedlikehold på anlegget på mange år. Vi har brukt firmaet som sameiet har anbefalt. Det er også veldig matlukt i fellesarealene.

Styrets innstilling
Ventilasjonsanlegget i bygget ble i sin tid dårlig prosjektert (underdimensjonert) og viftene suger dårlig. Noen leiligheter har hatt service på viftene sine, men firmaet (Aarseth Boligventilasjon AS) sier at det ikke har vært en total rens av kanaler og vifter.

I vårt sameie er det slik at hver enkelt leilighet har en egen vifte og egen røroppføring til tak. Viftene i sameiet er dessuten, etter praksis, den enkelte eiers ansvar. Styret har tidligere diskutert at sameiet kan igangsette en felles rens av motorer og kanaler for å bedre effekten.

Vårt forslag til sak er at årsmøte anmoder styret å hente inn tilbud på et slikt arbeid i 2025 med plan om utførelse i 2026.

Forslag til vedtak:
Styret henter inn tilbud på service av ventilasjonsanlegget med plan om utførelse i 2026.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Transaksjon 09222115557547350071 Signert BHH/, IN, SØ

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5591
SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5591

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ventilasjonsanlegg service

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

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

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ida Nerby og Signe Ødegaard er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 5591 Solsiden 1 Boligsameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 168.000,-

Styrets innstilling

Styrehonoraret oppjusteres i henhold til prisindeks.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 168.000,-

Sak 6

Ventilasjonsanlegg service

Forslag fremmet av:
Inger Lise Grindal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ventilasjonsanlegget i bygget er dårlig og viften på vårt kjøkkenet og bad er dårlig. Vi har hatt service på dette, men firmaet sier at problemet er sentralt og ikke i vår leilighet. Firmaet sier at det ikke har vært vedlikehold på anlegget på mange år. Vi har brukt firmaet som sameiet har anbefalt. Det er også veldig matlukt i fellesarealene.

Styrets innstilling

Ventilasjonsanlegget i bygget ble i sin tid dårlig prosjektert (underdimensjonert) og viftene suger dårlig. Noen leiligheter har hatt service på viftene sine, men firmaet (Aarseth Boligventilasjon AS) sier at det ikke har vært en total rens av kanaler og vifter.

I vårt sameie er det slik at hver enkelt leilighet har en egen vifte og egen røroppføring til tak. Viftene i sameiet er dessuten, etter praksis, den enkelte eiers ansvar. Styret har tidligere diskutert at sameiet kan igangsette en felles rens av motorer og kanaler for å bedre effekten.

Vårt forslag til sak er at årsmøte anmoder styret å hente inn tilbud på et slikt arbeid i 2025 med plan om utførelse i 2026.

Forslag til vedtak
Styret henter inn tilbud på service av ventilasjonsanlegget med plan om utførelse i 2026.

Styrets årsrapport

Styrets vurdering av økonomien

Som det fremgår av årsregnskapet fikk sameiet i 2024 et driftsresultat på minus kr 139.224. Årsaken til det negative avviket var en teknisk ekstrabelastning av omtrent kr 160.000 som andel av underskudd i Solsiden Utomhus Sameie innen vår sameiedel. Dette medførte at driftsresultatet ble angitt tilsvarende for høyt i 2023. Styret er godt tilfreds med at sameiets reserve er opprettholdt, selv etter at en del ekstraordinære tiltak ble gjennomført.

Styrets arbeid 2024

Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden. Styrets medlemmer har ellers hatt jevnlig kontakt med hverandre i forbindelse med enkelthendelser og i løpende saker.

Av spesielle saker som kan nevnes har styret også i 2024 arbeidet med problemene rundt brannsikring og avtrekk fra næringslokalene. Videre har styret fått installert elektriske dørpumper (dørautomatikk med sikkerhetssoner) på begge hovedinnganger (nr 3 og nr 5). Oslo kommune gjennom sine tilgjengelighetsmidler har bidratt med halvparten av kostnadene (kr 50.000).

Begge inngangspartiene + veggene ved heisene (nr 3 og 5) ble pusset opp og nymalt

Bodområder er kostet og begge inngangspartiene (dører og rammer, både innvendig og utvendig) er vasket og renset. Det ble også dette arbeidet med å forsøke å påvise taklekkasje i oppgang 3. Lørenskog Bygg AS og All-tak AS åpnet deler av en takterrasse og la nytt asfaltbelegg flere steder.

Styret har dessuten (ved styreleder) samarbeidet med Solsiden Utomhussameie i en rekke prosjekter og tiltak innen områder hvor vi har felles ansvar og interesser. Blant annet dreier dette seg om ulike utfordringer i og større energisparingstiltak i de to varmesentralene våre, vedlikehold av vannrennen gjennom Solsiden, samt oppfølging av tetningsarbeider av fugesprekker i trapper og hellelagte områder.

Utomhussameie

For innsyn i Solsiden Utomhussameiets arbeid vises til vedlagte beretning fra sameiets styre. Solsiden 1 Boligsameie (S1) har i tråd med endringer av vedtektene i Solsiden Utomhus Sameie (SUH), endret vedtektene slik at de tre som stiller på årsmøtet i SUH er valgt og representert ved styret.

Utomhus vedlegg

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 5 formelle styremøter. Mellom styremøtene har saker og oppgaver blitt håndtert fortløpende av styret gjennom egne arbeidsmøter, e-post, telefon og løpende personlig kontakt.

Ordinært årsmøte 2024 ble gjennomført som Teamsmøte 30.mai 2024. Referatet fra årsmøtet sendt ut til eierne.

Styret har i 2024 løpende fulgt opp og vurdert alle avtaler for drift og vedlikehold av uteområdene samt for felles infrastruktur for boligsameiene på Solsiden. To av serviceavtalene ble i 2024 sendt ut på anbud, en avtale om vedlikehold av sameienes boligventilasjonsanlegg og en renholdsavtale. Avtalen for bodventilasjon ble forlenget med tidligere samarbeidspartner, mens det for renhold ble valgt ny leverandør. Kan Renhold AS ble valgt som ny renholdsleverandør, mens Elis AS ble valgt som leverandør av matter.

De fleste av dagens avtaler vurderes som gode og har spart sameiet for betydelige kostnader. Kvaliteten på tjenester Utomhussameiet kjøper inn, har samtidig blitt bedre. Styret vil fortsatt løpende vurdere alle drifts- og vedlikeholdsavtaler for å sikre at sameiet har gode og kvalitetsriktige avtaler.

Mot slutten av 2023 gjennomgikk styret kostnadene for kommunale avgifter, og spesielt kostnadene for vann og avløp. Kostnadene syntes å være unormalt høye, og ved inngangen til 2024 sendte styret en klage til Vann og avløpsetaten i Oslo vedr. beregningsgrunnlaget for vann- og avløpsgebyr. Etter en lang prosess ble forholdene rundt beregningsgrunnlaget avklart, og styret trakk tilbake klagen. Samtidig med prosessen knyttet til utredning av beregningsgrunnlaget for vann- og avløpsgebyr, startet styret et arbeid med installering av vannmålere. Sommeren 2024 ble det installert vannmålere for Solsiden. Foreløpige beregninger høsten 2024 tydet på at overgangen fra å beregne vann- og avløpsgebyrene basert på bruttoareal (BRA) til å beregne gebyrene basert på vannmålere, medførte reduserte kostnader for Solsiden på flere hundre tusen kroner i året.

Det ble i 2024 som tidligere år satt ut avfallscontainerne tre ganger i løpet av året (januar, mai og september) slik at beboerne kunne kaste større gjenstander og annet avfall. Tilbudet har vært populært, men styret har samtidig registrert at også folk som ikke bor på Solsiden, ofte har benyttet seg av containerne for å kaste avfall. Myndighetene har dessuten de siste årene innført nye og strenge miljøkrav for avfallshåndtering med fokus på behandling av farlig avfall samt sortering av avfall for gjenbruk og gjenvinning. Som en følge av de strenge miljøkravene ble det fra 2024 innført kraftige miljøgebyrer for manglende sortering av bl.a. farlig avfall. Styret i Utomhussameiet Solsiden har opplevd at avfallet som kastes i avfallscontainerne inneholder betydelige mengder av farlig avfall og annet usortert avfall. Sameiet fikk i 2024 over tredoblet kostnadene for avfallscontainere pga. miljøgebyrer. Styret i Utomhussameiet besluttet derfor i 2024 å avvikle ordningen med avfallscontainere fra 2025. Styret utarbeider våren 2025 nye rutiner med informasjon til beboerne for håndtering av avfall i framtiden. I de nye rutinene vil seksjonseierne bli tillagt økt ansvar for håndtering av eget avfall.

Styret minner ellers om at Oslo kommune har flere gjenbruksstasjoner der avfall kan leveres gratis. Den nærmeste gjenbruksstasjonen for Solsiden er Grefsen gjenbruksstasjon som ligger i Kapellveien 118 og er åpen fra kl. 07:30 til kl.19:30.

Utomhussameiet har ellers plassert ut to papp- og paircontainere på området som blir tømt av Renovasjonsetaten i Oslo kommune ukentlig. Utfordringene med containerne har vært at mange beboere på Solsiden ofte plasserer annet avfall utenfor containerne, noe som medfører betydelige ekstra kostnader for opprydding rundt containerne.

Styret i Utomhussameiet foretok ved starten av 2023 en gjennomgang av rutiner knyttet til drift og service av varmesentralene for Solsiden. Det var registrert utfordringer med tilstrekkelig varmt tappevann og varmtvann til oppvarming i tillegg til usikkerhet knyttet til sikring mot legionellautbrudd. Det ble våren 2023 inngått en fornyet avtale med Envatec om service på varmeanleggene. Sommeren 2023 ble det ellers satt i gang et prosjekt med gjennomgang av varmesirkulasjonen i anlegget der styret i Utomhus leide inn ekstern kompetanse fra Multiconsult AS. Prosjektet avdekket feil i opplegget for varmtvannssirkulasjon i varmesentralene for Solsiden. Utomhussameiet inngikk en avtale med Nydalen Energi AS om oppgradering av varmesentralene. Arbeidene ble gjennomført høsten 2023 av Nydalen Energi og AF-gruppen. I 2024 ble arbeidene sluttført med etterisolering av varmeførende rør i vårt interne ledningsnett. Tiltakene har medført betydelig bedring av tilgangen på varmt tappevann. I tillegg forventes det at kostnadene for varmtvann til oppvarming vil bli redusert.

Som et resultat av prosjektet med oppgradering av varmesentralene ble det i 2024 etablert nye rutiner for fakturering av fjernvarme. Fjernvarme ble fra 2024 samordnet og fakturert via Utomhussameiet der kostnadene for boligsameiene er fordelt etter vanlig fordelingsbrøk mellom boligsameiene. Denne samordningen har medført riktigere fordeling av fjernvarmekostnadene og noe lavere totalkostnader.

Styret startet i 2023 også et arbeid med gjennomgang av energiforbruk knyttet til ventilasjon av bodområdene på Solsiden. Dette arbeidet ble videreført i 2024. Styret vil evaluerer prosjektet i 2025. I forbindelse med installering av nytt bodventilasjonsanlegg i Solsiden 6 i 2024, ble for øvrig ansvaret for

bodventilasjonsanleggene på Solsiden overført fra boligsameiene til Utomhussameietm kostnadene fordelt på boligsameiene etter vanlig fordelingsbrøk.

En servicerapport om brannsikringsanleggpå fra Schneider sommeren 2023, avdekket en del mindre feil og anbefalinger til oppretting ved anlegget. De viktigste feilene ble rettet høsten 2023 og i 2024, mens en del anbefalinger i rapporten ble utsatt til 2025, bl.a. skifting av brannpanelene i inngangspartiene i byggene på Solsiden. Nye brannpaneler er installert første kvartal 2025.

Styret har lenge registrert problemer med biltrafikk og ureglementert parkering på fellesområdene, noe som både har medført støy, forurensning og utfordringer med trafikksikkerheten på området. Det bli tidlig i 2023 satt opp nye varselskilt. Våren 2023 gikk styret videre inn en avtale med selskapet Norkontroll om parkeringskontroll på området samt at det ble innført nye rutiner for håndtering av nyttetrafikk på området. Tiltakene har medført betydelig bedring av situasjonen.

Det ble i løpet av 2022 også satt i gang et prosjekt og gjennomført arbeider på uteområdene med tetting av lekkasjer i vannrenna mellom Solsiden 4 og 6 samt fuging av sprekker i trapper mv. Dette arbeidet startet i 2023, og ble videreført i 2024. Noe arbeid gjenstår og vil bli gjennomført i 2025.

Våren og sommeren 2024 ble det gjennomført befaring av grøntområdene med Braathen Landskapsentreprenør AS, og høsten 2024 ble det gjennomført en del nyplanting og vedlikehold av grøntområdene. Solsiden fikk samtidig ny kontaktperson hos Braathen Landskap for oppfølging av tiltak på grøntområdene.

Styret har de siste årene mottatt henvendelser fra seksjonseiere og beboere med leiligheter på bakkeplan som var vært plaget av støy fra folk om benyttet de to paviljongene på Solsiden. Styret i Utomhussameiet avdekket at paviljongene ofte benyttes av personer som ikke bor på Solsiden og som lager en del støy på kveldstid med drikking av alkohol, hasjrøyking og bl.a. tissing rett utenfor vinduene til enkelte leiligheter. Styret har satt i gang en prosess om retningslinjer for bruk av paviljongene samt tiltak for å bedre forholdene. Denne prosessen videreføres i 2025.

Sommeren 2024 etablerte styret i samarbeid med boligsameiene på Solsiden nye rutiner for bruk av volleyballbanen, der det bl.a. ble skiftet lås på skapet for nett og utstyr til banen. Det ble også utarbeidet nye retningslinjer for bruk av banen. Styret har registrert noe uenighet om retningslinjene fra naboer nærmest volleyballbanen, og retningslinjene vil bli evaluert i løpet av 2025.

Som en del av en vedlikeholdsplan for hele Solsiden ble det sommeren 2024 gjennomført en vask av fasadene på alle byggene på Solsiden. Det var mye skitt og grønske på byggene, og fasadene hadde aldri blitt vasket tidligere. Fasadevasken ble gjennomført av selskapet Neas. I 2025 er det planlagt å videreføre vaskingen med spyling og fjerning av mose og belegg på trapper i kantsteiner på uteområdene. Det planlegges i 2025 også å beise alle treflater på byggene på Solsiden.

Etter en grundig prosess i 2023 ble det i 2024 gjennomført en justering av vedtektene for Utomhussameiet som også medførte en justering av vedtektene i boligsameiene. Vedtektene ble endret på årsmøtet i Utomhussameiet våren 2024. Endringene medførte at boligsameiene på Solsiden fra og med 2025 kan stille med inntil tre representanter hver på årsmøtet i Utomhussameiet.

Våren 2024 ble det ferdigforhandlet en avtale med Avantor om elforsyning og eierforhold til strøm i garasjeanlegget. Det ble som del av avtalen også enighet om et endelig økonomisk oppgjør med tilbakebetaling fra Avantor til Solsiden for kostnader knyttet til strøm Avantor hadde tatt fra Solsidens anlegg.

Styret har ellers arbeidet gjennom hele året med kartlegging av framtidige vedlikeholdsbehov gjennom etablering av tiltaksplaner som inngår som del av det løpende plan- og budsjettarbeidet i sameiet. Kartleggingen og planarbeidet skjer i tett kontakt med styrene i boligsameiene på Solsiden.

SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 365 539, KUNDENR. 5591

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 127 250	3 977 946	4 002 000	4 002 000
Andre inntekter	3	6 098	10 355	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 133 348**	**3 988 301**	**4 002 000**	**4 002 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 650	-18 612	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-162 000	-132 000	-162 000	-162 000
Revisjonshonorar	6	-13 553	-16 569	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-158 425	-150 660	-157 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-40 788	-14 213	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-381 536	-278 714	-440 000	-575 000
Forsikringer		-200 849	-309 027	-340 000	-408 000
Kostnader sameie	12	-2 678 081	-1 245 552	-1 107 000	-1 107 000
Energi/fyring		0	-917 217	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-556 665	-531 484	-565 000	-588 000
Andre driftskostnader	9	-48 026	-70 149	-81 000	-80 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 272 572**	**-3 684 197**	**-3 689 000**	**-3 922 000**
DRIFTSRESULTAT		**-139 224**	**304 104**	**313 000**	**80 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	48 345	30 510	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-25	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**48 320**	**30 510**	**20 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**-90 904**	**334 614**	**333 000**	**100 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	334 614		
Fra opptjent egenkapital		-90 904	0		

SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 365 539, KUNDENR. 5591

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	156 910	308 526
SUM ANLEGGSMIDLER		**156 910**	**308 526**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 828	675
Forskuddsbetalte kostnader		285 567	278 333
Driftskonto OBOS-banken		487 275	561 778
Skattetrekkskonto OBOS-banken		360	10 400
Sparekonto OBOS-banken		355 981	542 457
Sparekonto OBOS-banken II		539 493	512 605
SUM OMLØPSMIDLER		**1 685 504**	**1 906 247**
SUM EIENDELER		**1 842 414**	**2 214 773**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	1 740 641	1 831 545
SUM EGENKAPITAL		**1 740 641**	**1 831 545**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 622	55 642
Leverandørgjeld		50 319	312 956
Skyldige offentlige avgifter	14	1 036	14 630
Annen kortsiktig gjeld	15	796	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**101 772**	**383 228**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 842 414**	**2 214 773**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	240 129	65 026

Oslo, __.__.2025
Styret i Solsiden 1 Boligsameie

Inge Hjalmar Bjørn Lindblom Torun Eeg Knut Egil Hopland

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 215 955
Kabel-TV	535 225
Felleskostnader	364 663
Garasje	11 407
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 127 250**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering, A-team	6 098
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 098**

Tilhørende faktura er ikke funnet. Dermed er viderefakturering blitt inntektsført.

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 800
Påløpte feriepenger	-796
Arbeidsgiveravgift	-24 054
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 650**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 162 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 553.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-17 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 250
Inspeksjon/rapport, Mycoteam AS	-21 475
SUM KONSULENTHONORAR	**-40 788**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malerarbeid, Lobud	-31 545
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-31 545**
Drift/vedlikehold bygninger	-124 486
Drift/vedlikehold VVS	-22 227
Drift/vedlikehold elektro	-98 723
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 027
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-25 528
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-381 536**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-6 157
Andre fremmede tjenester	-29 003
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 900
Andre kontorkostnader	-2 575
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 291
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-48 026**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 608
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 381
Renter bank	20 031
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	336
Andre renteinntekter	4 989
SUM FINANSINNTEKTER	**48 345**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-25
SUM FINANSKOSTNADER	**-25**

NOTE: 12
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Velg alternativet som passer ditt selskap.
Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar
Selskapet eier 20.49 % / deler av Solsiden Utenomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Solsiden Utenomhussameie.
Den samlede gjelden i Solsiden Utenomhussameie utgjør kr 240 129.

I fjorårets årsregnskap var garantiansvar oppgitt til kr 1 005 800. Dette er feil da samlet gjeld iht. dokumentasjon fra S 5710 er kr 65 026, for regnskapsår 2022. Dermed får man avvik mellom hva som er oppgitt i fjorårets årsregnskap, og oppgitt garantiansvar for 2023 i dette årsregnskapet.

Selskapets andel i Solsiden Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Solsiden Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 740 641
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**1 740 641**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-360
Skyldig arbeidsgiveravgift	-676
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 036**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-796
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-796**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BM1ND-M4UVO-OSXEQ-TCTSE-6A7EK-B0UDO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Solsiden 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 990365539
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. september kl. 09:00 til 24. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Bendik Hoff Hjort som representant fra OBOS som møteleder for det digitale møtet.

> **Forslag til vedtak**:
> Bendik Hoff Hjort er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår Signe Ødegaard og Ida Nerby som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak**:
> Signe Ødegaard og Ida Nerby er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak**:
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Justering av styrehonorar

Ved en uteglemmelse ble styrehonoraret for 2022 ikke justert. Det foreslås derfor at en økningen av styrehonoraret blir etterbetalt etter et ekstraordinært årsmøte i sameiet i høst. Begrunnelsen er følgende:

I år er ble det utbetalt NOK 102.000 i styrehonorar for sameiets styremedlemmer (samme som i 2021). Styret diskuterte tidlig i vinter om å øke dette beløpet med utgangspunkt i en artikkel i «Bolig & Miljø» (nr 1, 2023). Dette er et fagblad for styrer og ansatte i borettslag og sameier som bruker OBOS som forretningsfører.

OBOS har sett på styrehonorarene til 3754 av boligselskapene som de forvalter:

Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022

Antall leiligheter.	NOK pr leilighet i sameier
6-30	1963,-
31-80	1821,-
81-250	1560,-
251+	1133,-

I følge gjennomsnittet tilsvarende størrelsen på vårt sameie (dvs antall leiligheter), er snittet pr leilighet kr 1.560. Dette tilsvarer totalt et styrehonorar på nok 179.400.

Styret foreslår derfor i første rekke en moderat økning i styrehonoraret og at styrehonorarene for 2022 økes med kr 30.000 (til 132.000) fordelte på styremedlemmene etter samme nøkkel som tidligere år.

Dette mener vi er en logisk begrunnelse i og med en stadig økende arbeidsmengde for styret pga at bygningen og utearealene etter hvert eldes og trenger ulike former for vedlikehold, reparasjoner og nyanskaffelser.

Styrets innstilling
Et enstemmig styre (styremøte 21 august 2023) foreslår en økning av styrehonoraret for 2022. Styrehonoraret økes med kr 30.000 (til 132.000).

> **Forslag til vedtak**:
> Styrehonoraret for 2022 økes med kr 30.000 (til 132.000).
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Transaksjon 09222115557501465104 Signert BHH, SØ, IN

Protokoll til årsmøte 2024 for Solsiden 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 990365539
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. april kl. 09:00 til 20. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Hoff Hjort er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Nerby og Signe Ødegaard er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 162.000, -.

Honoraret begrunnes med en stadig økende arbeidsmengde for styret på grunn av at bygningen og utearealene etter hvert eldes og trenger ulike former for kontroll, vedlikehold, reparasjoner, nyanskaffelser og oppfølging. Styrehonoraret ligger i følge OBOS beregninger under gjennomsnittet for tilsvarende sameier som de forvalter.

Antall leiligheter. NOK pr leilighet i sameier forvaltet av OBOS (i 2022)

6-30 1963,-

31-80 1821,-

81-250 1560,-

251+ 1133,-

I følge gjennomsnittet tilsvarende størrelsen på Solsiden 1 (dvs antall leiligheter), er snittet pr leilighet kr 1.560. Dette tilsvarer totalt et styrehonorarer på nok 179.400 for Solsiden 1.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 162.000, -.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Inge Lindblom (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Inge Lindblom

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Torun Eeg (18 stemmer)
Knut Egil Hopeland (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torun Eeg
Knut Egil Hopeland

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Bjerke Thronæs (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håkon Bjerke Thronæs

7. Endring av vedtektenes § 16

På grunn av forslag til endringer i vedtektene for Solsiden Utomhussameie er det endret og tilføyd tekst i § 16 (2 ekstra representanter til årsmøtet i Utomhussameiet og endring/tilføyelse av vår eierbrøk i Solsiden Utomhussameie).

> **Forslag til vedtak:**
> Endringsforslaget vedtas slik det står.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen er signert av:

Bendik Hoff Hjort /S

Ida Neerbye /s

Signe Ødegård /S

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Ing. Gunnar M. Backe
Postboks 4714 Nydalen
0421 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200303087-132 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NYDALSVEIEN 23	Eiendom:	57/5/0/0
Tiltakshaver:	Avantor ASA	Adresse:	Postboks 4538, Nydalen, 0404 OSLO
Søker:	AS Ing. Gunnar M. Backe	Adresse:	Postboks 4714 Nydalen, 0421 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE BYGG 6 - NYDALSVEIEN 23

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Bygg 6

Før ferdigattest kan gis må følgende være ordnet:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Tine Aagesen
Fung. avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKOCONSULT AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202307000 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Edvard Bondi Knowles	Dato: 29.02.2024

Adresse:	NYDALEN ALLÉ 3	Eiendom:	77/382/0/0
Tiltakshaver:	FRØILAND BYGG SKADE AS	Søker:	ARKOCONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Nydalen allé 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Reparasjon av brannskille etter vannskade, mottatt 27.02.2024

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202307000

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/8
Planskisse			1/9

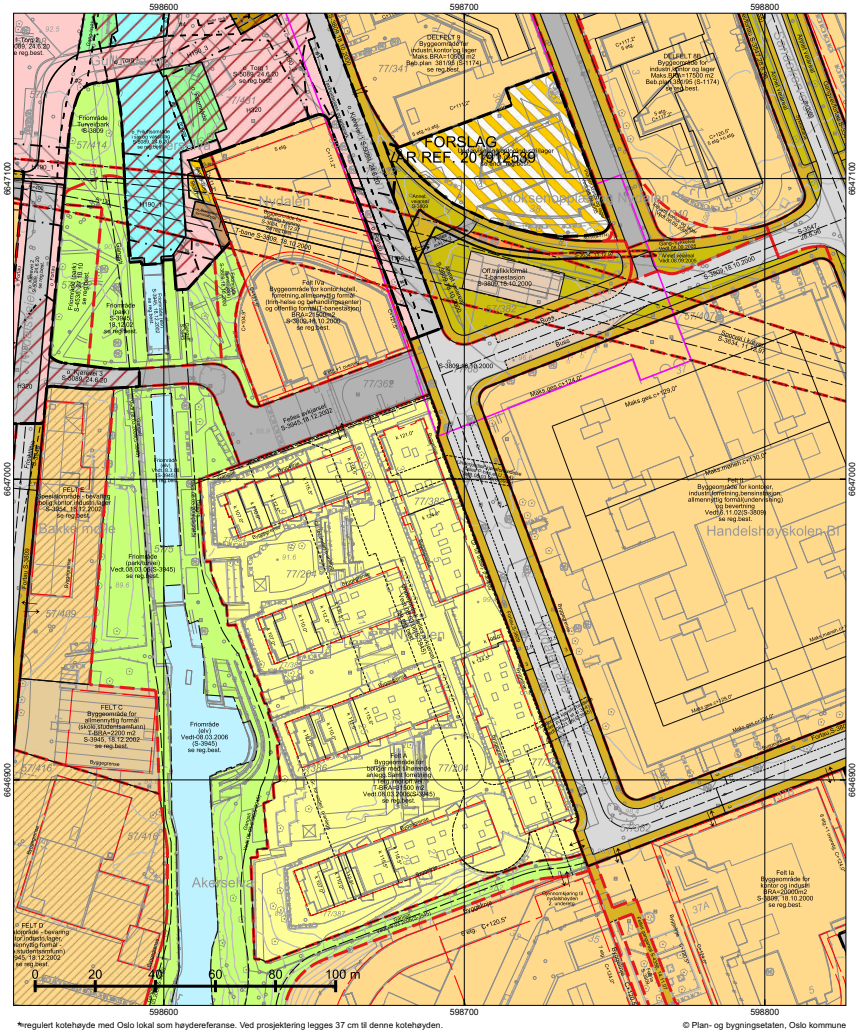
Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147538/ 86519452
Deres ref.:
Adresse: Nydalen allé 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/382

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til spordvogn/trikk
- 335 - Torg
- 452 - Lek/opphold/sport
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1130 - Sentrumsformål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg
- 3040 - Friområde
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

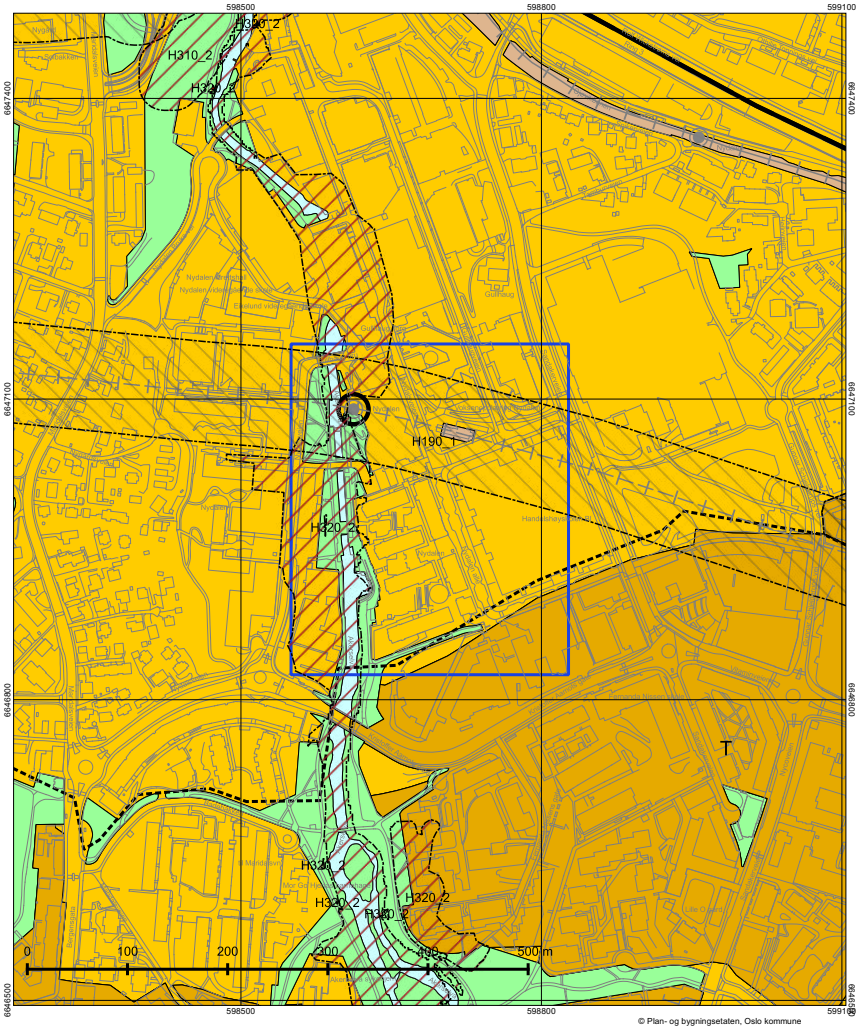
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 19.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147538/86519452
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

V080306

SOLSIDEN- NYDALEN ALLE. Mindre vesentlig endring med regulerings- bestemmelser for gnr.57, bnr.5, gnr.77, bnr.204 med flere.

Vedtaksdato: 08.03.2006

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: 200514687

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3945, 200514687

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-3945, NYDALEN, DELFELT 10, FELT A, SOLSIDEN
Gnr. 57, bnr. 5, gnr. 77 bnr.68, 93, 104, 204

Foreslåtte tilføyelser er vist med ***uthevet kursiv***. Foreslåtte opphevelser står som ~~gjennomstreking~~.

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart merket VIP – 200000102 datert 22.04.2002, revidert 27.06.2002.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig med tilhørende anlegg samt forretning i 1.etasje mot offentlig vei (felt A)
- byggeområde for allmennyttig formål (skole/studentsamfunn) (felt C)
- offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei
- friområde: park, elv
- spesialområde – bevaring: kontor, industri, lager, allmennyttig formål, (skole og studentsamfunn) (felt D)
- spesialområde – bevaring: bolig, kontor, industri, lager (felt E)
- fellesområde: felles avkjørsel, felles parkering, underjordisk felles avkjørsel

§ 3. *Utnyttelse/byggehøyder*
Felt A: Boliger og forretning
Ny bebyggelse skal ligge i viste byggelinjer eller innenfor viste byggegrenser, og høyder som angitt på plankartet. Bygningene skal ha flate tak. Det tillates T-BRA inntil ~~30.000~~ ***31.500*** m^2. Arealer som er under bakken medregnes ikke i tillatt T-BRA.

Balkonger kan stikke inntil 3,0 meter utenfor byggelinjer/byggegrenser, men skal ***ut over offentlig regulert veiareal*** ikke være fundamentert i bakken utenfor disse grensene. Utenfor byggelinjer~~/ byggegrenser for bebyggelse~~ ***mot offentlig veiareal*** skal fasader i 1.etasje holdes fri for utstikkende elementer, og det skal være minimum 3,0 meter fri høyde mellom ferdig planert terreng og overliggende balkong. Det tillates etablert takterrasser med transparente og åpne rekkverk på øverste takplan for de enkelte bygningene.

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner tillates å stikke opp over angitte kotehøyder dersom de gis en utforming som er integrert i den arkitektoniske helheten. ~~Det tillates etablert svalganger/atkomstbroer mellom de ulike bygningsvolumene. Den sentrale åpne aksen som er orientert øst-vest gjennom felt A skal likevel holdes fri for slike forbindelser~~. I første etasje ut mot Nydalens allé tillates innpasset lokaler for forretninger. Størrelsen på de enkelte forretningslokalene skal ikke overstige 400 m^2. I første etasje tillates etablert barnehage.

Inntil 45 % av gulvflaten kan benyttes til 2-roms leiligheter eller mindre. Minimum 20 % av gulvflaten skal benyttes til 4-roms leiligheter eller større.

Felt C: Bebyggelse for allmennyttige formål, (skole/studentsamfunn).
Bebyggelsen kan oppføres med maks gesims lik 10,5 meter og mønehøyde lik 13,5 meter og med T-BRA inntil 2 200 m^2.

§ 4. Utforming av bebyggelsen
Ved utforming av ny bebyggelse skal det tilstrebes et samspill med eksisterende bebyggelse i området. Det må tas spesielle hensyn til form- og volumoppbygging i de deler av området som er eksponert mot Akerselva. Fasader skal utføres i slitasjebestandige materialer. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for skilt ved egen skiltplan. Det skal i henhold til godkjent skiltplan innsendes egen søknad for skiltene. Skilt skal innordne seg byggets/ anleggets arkitektoniske utforming. Farge, belysning og utforming skal ikke være prangende. Lyskasser tillates ikke.

§ 5. *Parkering*
Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende P-norm for Oslo. For planområdet samlet skal minst 80 % av parkeringsplassene anlegges under terreng. Underjordisk parkering kan etableres utenfor grense for bebyggelse innenfor byggeområdet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede. I felt A tillates 350 p-plasser for fremtidig bebyggelse på Havnajordet. For områdene vest for Akerselva der eksisterende bebyggelse forutsettes

bevart, tillates det etablert bakkeparkering i henhold til prinsipper vist i illustrasjonsplan merket IC-002 av 30.10.2000, sist revidert 17.06.2002.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering. Ved eventuell etappevis utbygging av områdene tillates det etter spesiell søknad midlertidig bakkeparkering på ubebygd del av planområdet.

§ 6. *Uteoppholdsareal*
Hver boenhet skal ha fri adgang til minimum 25 m^2 uteoppholdsareal på bakkeplan.

§ 7. *Utomhusplan*
Hovedprinsippene for utforming av utomhusanlegg som vist i illustrasjonsplan ~~merket IC-002 datert 30.10.2000 senest revidert 17.06.2002~~ ***datert COWI 002 av 24.10.2005***, skal legges til grunn ved utbygging av området. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert plan for den ubebygde del av det enkelte delområde/ delfelt, jamfør Plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt for Oslo. Planen skal vise atkomster, stier, gang- og sykkelveier, trapper, ramper, parkering, sykkelparkering og beplantning. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til planen før brukstillatelse gis.

§ 8. *Offentlige trafikkområder, vei*
Gang-/sykkelveier
Offentlig gang-/sykkelvei skal opparbeides i henhold til plankartet. For del av offentlig vei mot øst som reguleres med felles avkjørsel under jorden gjelder tidligere reguleringsbestemmelser og formål i henhold til S-3809.

§ 9. *Akerselva og friområdene*
Elveløpet skal åpnes som vist på plankartet. Det tillates gjensatt del av kulvert i friområde som vist på illustrasjonsplan øst for felt E. Friområdene tillates kultivert gjennom bygging av plasser, trapper, forstøtninger i henhold til hovedprinsippene vist i illustrasjonsplan ~~merket IC-002 datert 30.10.2000, sist revidert 17.06.2002~~ ***datert COWI 002 av 24.10.2005.***

Innenfor friområdene tillates innpasset sedimenteringsbasseng i forbindelse med etablering av eventuelt overflatebasert system for overvannsavrenning. Det skal etableres turvei i friområdet på begge sider av Akerselva slik det er vist på reguleringskartet. Det tillates mindre justeringer av traseene for å sikre en best mulig tilpasning til ferdig terreng. Opparbeidelsesplanen for Akerselva og friområdet skal godkjennes av Friluftsetaten.

§ 10. *Spesialområde bevaring*
Felt D: (kontor, industri, lager, allmennyttig formål, skole og studentsamfunn)
Felt E: (bolig, kontor, industri og lager)
Det tillates etablert bakkeparkering i henhold til prinsippene vist i illustrasjonsplan merket IC-002 datert 30.04.2000, sist revidert 17.06.2002.

§ 11. *Fellesområder*
Felles avkjørsel:
Felles avkjørsel skal være felles for Felt A gnr.57/bnr.5, 77/68, 77/93, 77/104, 77/204, bebyggelsen i tilknytning til T-banestasjonen på Gullhaug torg (Torgbygget) gnr.77/bnr.6, Nydalsveien 21 gnr.57/bnr.5 og felles parkeringsplass ved Nydalsveien gnr.57/ bnr.5 samt Sandakerveien 116-118 gnr.77/bnr.99, 77/68, 77/336, 57/382. Det tillates avkjørsel kun for 300 p-plasser tilhørende Havnajordet gnr. 77/bnr.104, 77/40 fra felt A over Havnajordet til Kristoffer Aamodts gate.

Felles parkering:
Område for felles parkering ved Nydalsveien skal være felles for felt D, C og E.
Ved åpning av Akerselva og oppføring av ny bebyggelse øst for elven skal krysningspunkter med gangveisystemet langs elven utformes slik at de gående gis prioritet ved å etablere opphøyde gangfelt med steinbelegg eller lignende.

§ 12. *Støy*
Ved måling av trafikkstøy skal de laveste parvise grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv benyttes. Ved utførte støymålinger med eventuelle overskridelser av rundskrivets grenseverdier, skal det sammen med søknad om rammetillatelse foreligge plan for støyskjermende tiltak. Eventuelle

støyskjermende tiltak skal være ferdigstilt før innflytting i byggene.

§ 13. *Forurenset jord*
Før igangsettelse av byggevirksomhet i områdene skal det være gjennomført undersøkelser for å kartlegge eventuell grunnforurensning. Eventuelle tiltak inklusive bortkjøring av overskuddsmasser skal være vurdert og godkjent av forurensningsmyndighetene.
Masser som skal brukes på uterarealer tenkt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A eller senere vedtatte forskrifter.

§ 14. *Rekkefølge*
Akerselva skal være åpnet i henhold til plankartet før det gis brukstillatelse i felt A. Ved eventuell etappevis utbygging av felt A, kan også åpning av Akerselva skje trinnvis i tilsvarende etapper, med et omfang som harmonerer med den aktuelle bebyggelsens andel av det totale byggepotensialet.
Friområdet skal opparbeides parkmessig før brukstillatelse gis for felt A.

Før det gis rammetillatelse skal rettigheter/heftelser vedrørende bruksrett til 350 p-plasser for Havnajordet gnr.77/ bnr.40, 77/104 sikres. Tilsvarende skal rettigheter/heftelser vedrørende atkomster og avkjørsler for Nydalsveien 116-118 gnr. 77/bnr.99, 77/68, 77/336, 57/382 (Campus BI) sikres.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, skal tomt for ny byskole i området være sikret.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kim Gjelseth
NYDALEN ALLÉ 3

Dato: 19.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519452
8763568

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 382

Vi viser til bestilling av 20250918 for NYDALEN ALLÉ 3.

GNR. 77 BNR. 382

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.08.2006.

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

1216 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

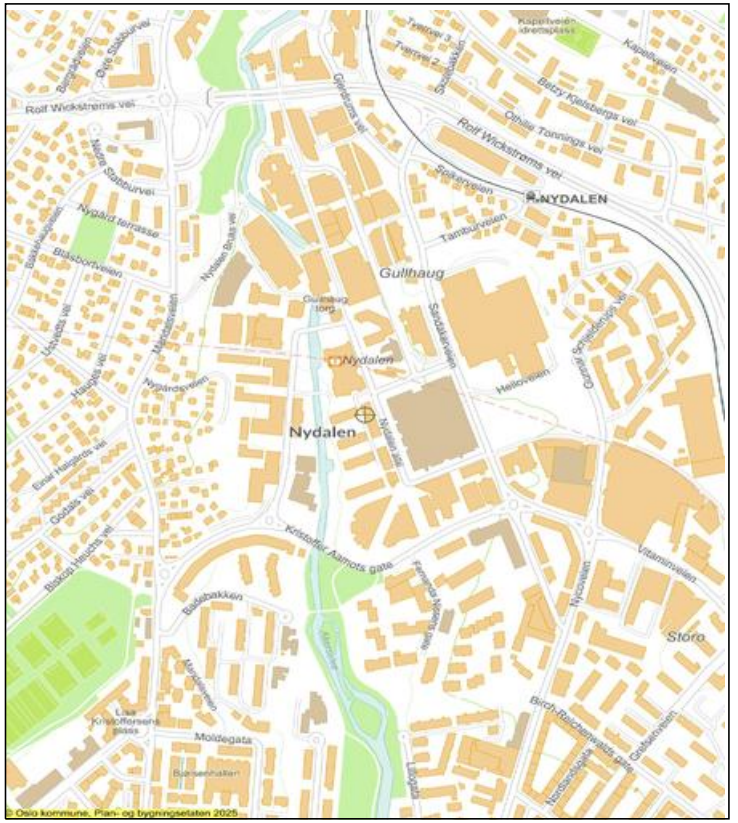
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

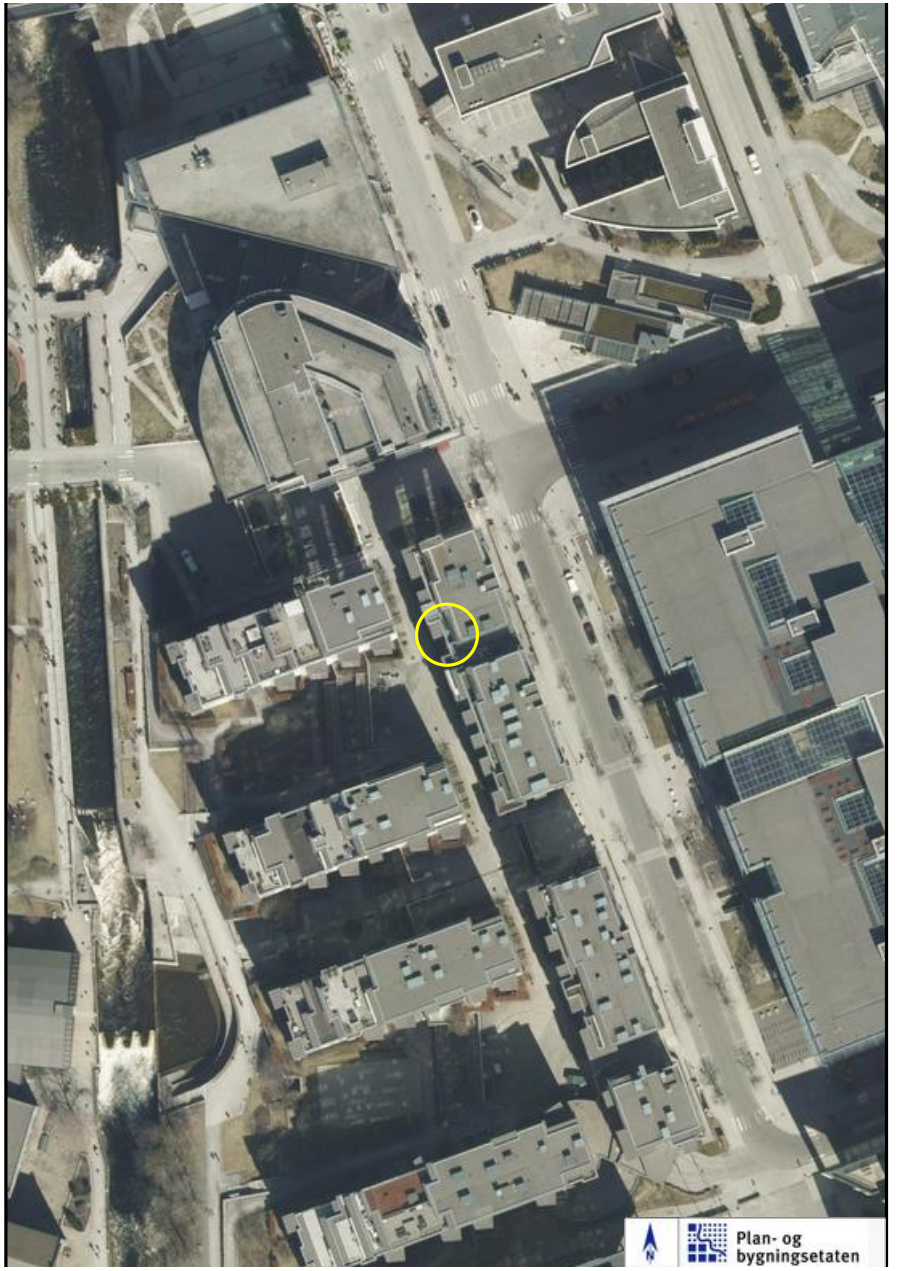
Adr.: Nydalen allé 3
Gnr bnr : 77 / 382

Bydel : NORDRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Fernanda Nissen



Dato: 19.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Begjæringsskjemaet sendes til
ORG.NR. 971 040 823 MVA
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

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

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	382		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
936 647 774	AVANTOR ASA		

TINGLYST
DAGBOKNR. 399291
24 AUG. 2006
STATENS KARTVERK

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

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

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

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 399291 Tinglyst: 24.08.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

Esben Mathiesen, Christian Joys

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 20.02.06	Christian Joys	CHRISTIAN JOYS	
Oslo 20.02.06	Esben Mathiesen	ESBEN MADSEN	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
77	382		1-115	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
22/8-2006	Reidar Danielsen	Plan- og bygningsetaten

Noter:

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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 5

Solsiden seksjonering Bygg 1

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring, pkt. 3

Seksjonsnr.	Formål	Brøk	Tilleggsareal
1	B	61	G
2	B	49	G
3	B	62	G
4	B	43	
5	B	45	
6	B	56	
7	B	54	
8	B	41	
9	B	52	
10	B	46	
11	B	43	
12	B	45	
13	B	56	
14	B	54	
15	B	41	
16	B	52	
17	B	46	
18	B	43	
19	B	54	
20	B	41	
21	B	52	
22	B	49	
23	B	43	
24	B	54	
25	B	41	
26	B	52	
27	B	49	
28	B	43	
29	B	45	
30	B	56	
31	B	54	
32	B	41	
33	B	52	
34	B	49	
35	B	43	
36	B	45	
37	B	56	
38	B	54	
39	B	41	
40	B	52	
41	B	49	
42	B	91	
43	B	93	
44	B	41	G
45	B	40	G
46	B	33	G
47	B	61	G
48	B	29	
49	B	35	
50	B	31	
51	B	36	
52	B	41	
53	B	33	
54	B	35	
55	B	56	
56	B	45	
57	B	29	

Signatur hjemmelshaver:

Christian Jørgs

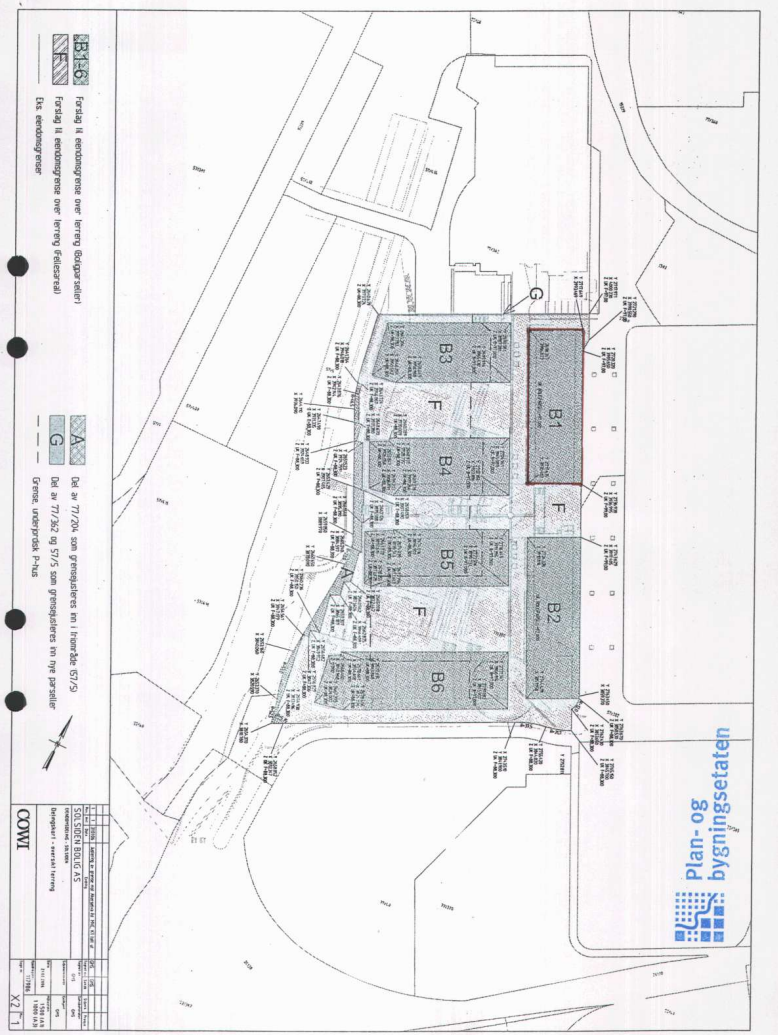
58	B	35	
59	B	31	
60	B	36	
61	B	41	
62	B	33	
63	B	35	
64	B	56	
65	B	45	
66	B	29	
67	B	35	
68	B	31	
69	B	36	
70	B	41	
71	B	33	
72	B	35	
73	B	55	
74	B	42	
75	B	29	
76	B	35	
77	B	34	
78	B	36	
79	B	41	
80	B	33	
81	B	35	
82	B	58	
83	B	45	
84	B	29	
85	B	35	
86	B	34	
87	B	36	
88	B	41	
89	B	33	
90	B	35	
91	B	56	
92	B	45	
93	B	29	
94	B	35	
95	B	34	
96	B	36	
97	B	41	
98	B	33	
99	B	35	
100	B	56	
101	B	45	
102	B	29	
103	B	35	
104	B	34	
105	B	36	
106	B	41	
107	B	33	
108	B	35	
109	B	51	
110	B	45	
111	B	103	
112	B	97	
113	B	75	
114	N	48	G
115	N	84	G

Sum teller = 5162 ,= sum nevner

Signatur hjemmelshaver:

Side 5 av 5

GNR: 77 BNR: 382
ADRESSE:
SIDE 1 AV 14



GNR: 77 BNR: 382 SIDE 2a AV 4
ADR:



Plan- og bygningsetaten

Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT					-
	REVISJONEN GJELDER:		KONTR	SIGN	DATO	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: HN	Dato: 20.04.06		Målestokk: 1:300
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 1, U4. etasje	Prosjektnr.: 9911	Tegningsnr.: A.S-1.1U4			Indeks:

GNR: 77 BNR: 382 SIDE 3a AV 4
ADR:



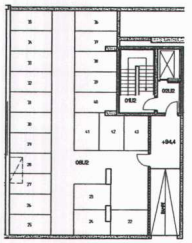
Plan- og bygningsetaten

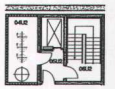
Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT					-
	REVISJONEN GJELDER:		KONTR	SIGN	DATO	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: HN	Dato: 20.04.06		Målestokk: 1:300
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 1, U3. etasje	Prosjektnr.: 9911	Tegningsnr.: A.S-1.1U3			Indeks:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/399291/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 10:10

Gnr. 77/bnr 382

SIDE 4.e AV 14





Plan- og bygningsetaten

Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT

REVISJONEN GJELDER: | KONTR | SIGN. | DATO | IND.

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S
MOLDE tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49
OSLO tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81

Kontroll nivå: | Sign.: HN | Dato: 21.04.06 | Målestokk: 1:300

Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG
Hus 1, U2. etasje

Prosjektnr.: 9911

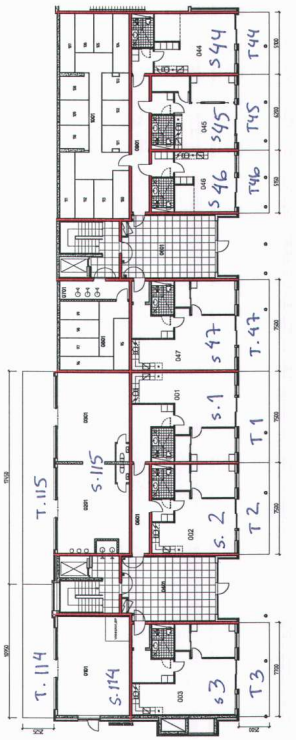
Tegningsnr.: A.S-1.1U2

Indeks:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/399291/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 10:10

GNR: 77 BNR: 382

SIDE 5 AV 14



Plan- og bygningsetaten

Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT

REVISJONEN GJELDER: | KONTR | SIGN. | DATO | IND.

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S
MOLDE tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49
OSLO tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81

Kontroll nivå: | Sign.: HN | Dato: 05.12.05 | Målestokk: 1:300

Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG
Hus 1, U1. etasje

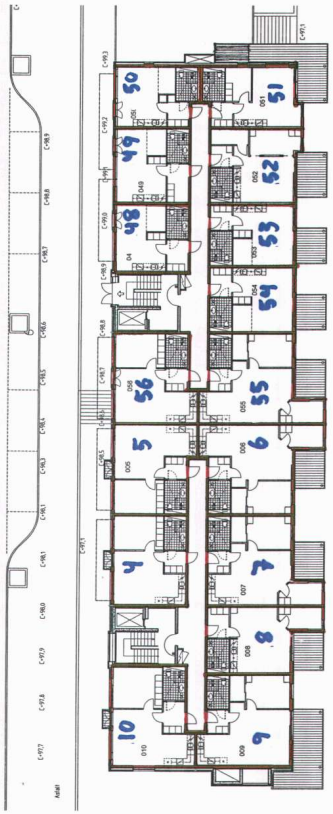
Prosjektnr.: 9911

Tegningsnr.: A.S-1.1U1

Indeks:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/399291/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 10:10

GNR: 77 BNR: 382
SIDE 3 AV 14
ADRESSE:

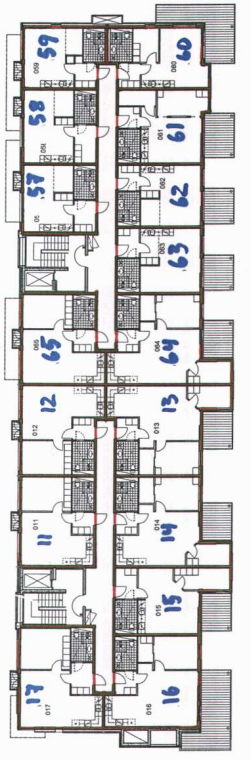


Plan- og bygningsetaten

Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT					
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S		Kontroll nivå:	Sign: HN	Dato: 05.12.05	Målestokk: 1:300
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 1, 1. etasje		Prosjektnr.: 9911	Tegningsnr.: A.S-1.101		Indeks:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/399291/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 10:10

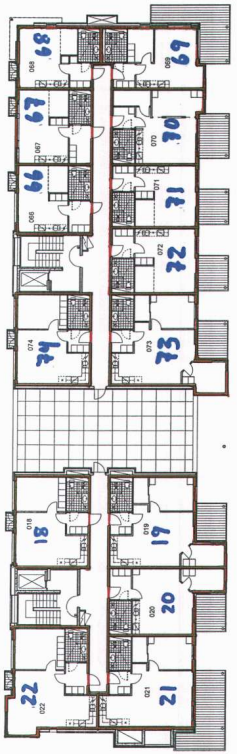
GNR. 77 BNR. 382
SIDE 4 AV 14
ADRESSE:



Plan- og bygningsetaten

Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT					
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S		Kontroll nivå:	Sign: HN	Dato: 05.12.05	Målestokk: 1:300
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 1, 2. etasje		Prosjektnr.: 9911	Tegningsnr.: A.S-1.102		Indeks:

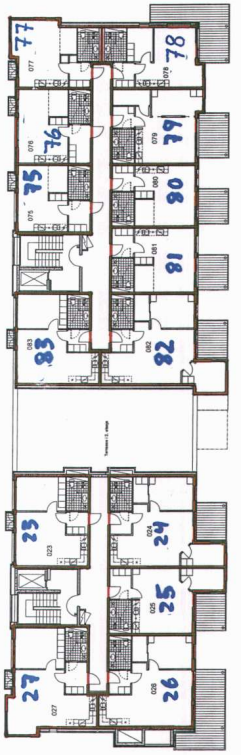
GNR: 77 BNR: 382
SIDE 8 AV 14
ADRESSE:



Plan- og bygningsetaten

Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT			REVISJONEN GJELDER:	KONTR. SIGN. DATO IND.	-
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: Tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: Tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: HN	Dato: 05.12.05	Målestokk: 1:300	
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 1, 3. etasje	Prosjektnr.: 9911	Tegningsnr.: A.S-1.103		Indeks:	

GNR: 77 BNR: 382
SIDE 9 AV 14
ADRESSE:

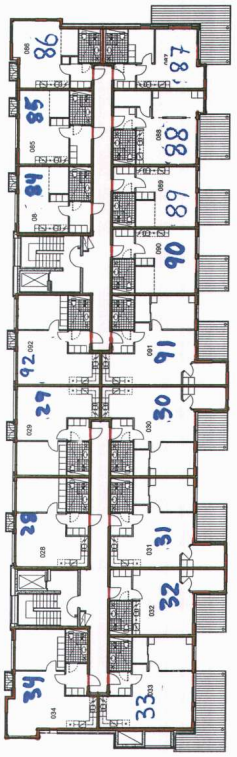


Plan- og bygningsetaten

Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT			REVISJONEN GJELDER:	KONTR. SIGN. DATO IND.	-
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: Tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: Tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: HN	Dato: 05.12.05	Målestokk: 1:300	
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 1, 4. etasje	Prosjektnr.: 9911	Tegningsnr.: A.S-1.104		Indeks:	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/399291/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 10:10

GNR: 77 BNR: 382
ADRESSE:
SIDE 17 AV 19

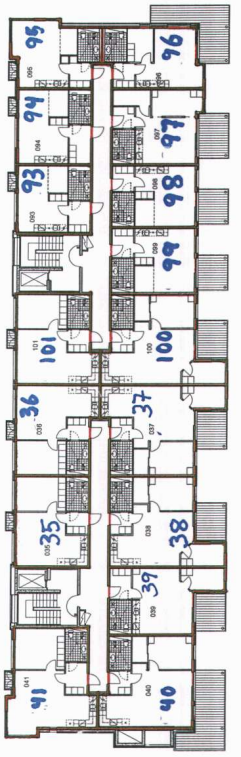


Plan- og bygningsetat

Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT			REVISJONEN GJELDER:	KONTR. SIGN. DATO IND.	-
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: Tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: Tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: HN	Dato: 05.12.05	Målestokk: 1:300	
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 1, 5. etasje	Prosjektnr.: 9911	Tegningsnr.: A.S-1.105		Indeks:	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/399291/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 10:10

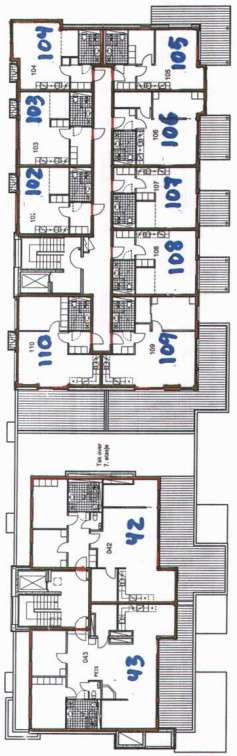
GNR: 77 BNR: 382
ADRESSE:
SIDE 18 AV 19



Plan- og bygningsetat

Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT			REVISJONEN GJELDER:	KONTR. SIGN. DATO IND.	-
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: Tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: Tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: HN	Dato: 05.12.05	Målestokk: 1:300	
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 1, 6. etasje	Prosjektnr.: 9911	Tegningsnr.: A.S-1.106		Indeks:	

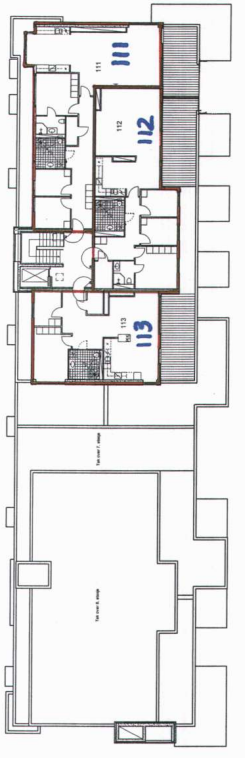
GNR: 77 BNR: 382
SIDE 12 AV 14
ADRESSE:



Plan- og bygningsetaten

Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT	REVISJONEN GJELDER		KONTR	SIGN	DATO	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: Tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: Tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign: HN	Dato: 05.12.05		Målestokk: 1:300
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 1, 7. etasje	Prosjektnr.: 9911	Tegningsnr.: A.S-1.107			Indeks:

GNR: 77 BNR: 382
SIDE 13 AV 14
ADRESSE:

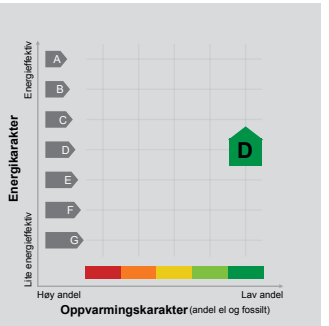


Plan- og bygningsetaten

Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT	REVISJONEN GJELDER		KONTR	SIGN	DATO	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: Tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: Tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign: HN	Dato: 03.02.06		Målestokk: 1:300
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 1, 8. etasje	Prosjektnr.: 9911	Tegningsnr.: A.S-1.108			Indeks:

ENERGIATTEST

Adresse	Nydalen allé 3
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	382
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81772649
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-171616
Dato	22.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nydalen allé 3	81772649	H0503	23	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	19.06.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	19.06.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	19.06.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	19.06.2017

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	105 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,50 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	231,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
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	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

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	19.6.2017

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	80,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	150,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 021 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	167,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 296 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	167,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 021 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 140 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 881 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 021 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,8 %

Nydalen allé 3

Nabolaget Nydalen - vurdert av 247 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	724 elever, 37 klasser	16 min 1.2 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	15 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km
Nydalen videregående skole	960 elever	5 min 0.4 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	7 min 3.7 km

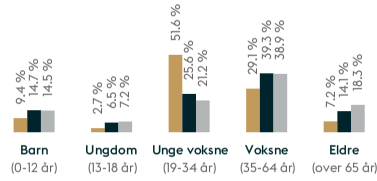
Offentlig transport

Nydalen T i Nydalsveien	Linje 37	1 min 0.1 km
Nydalen	Linje 4, 5	3 min 0.2 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Storo	Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.4 km

Barnehager

Nydalen Allé barnehage (0-5 år...	49 barn	5 min 0.4 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	101 barn	6 min 0.5 km
Lillohøyden FUS barnehage (1-5...	65 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nydalen	2 994	2 311
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	12 min
Bakkehaugen	13 min
EVO Nydalen	2 min
SiO Athletica Nydalen	4 min

«Et flott nabolag å bo i :-)»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0337/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nydalen Allé 3 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 382, snr 23 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no