

Gunnar Schjelderups vei 11C



Velkommen til

Gunnar Schjelderups vei 11C



Salgsoppgaven produsert 19. april 2025

NYDALEN

Stilren 4-roms selveier med to balkonger, heis og garasje m/EL.
Renovert i 2021 med god standard. Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	9 750 000,-
Omkostninger	245 100,-
Totalpris	9 995 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 497,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	97 kvm
Soverom	3
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2007

Megler	Sander O. Berntsen
Telefon	480 79 642
E-post	s.berntsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Gunnar Schjelderups vei 11C – en stilren og luftig 4-roms selveier i byggets 5. etasje med heisadkomst. Leiligheten ble totalrenovert i 2021 og holder gjennomgående høy standard med blant annet kjøkken fra Kvik og enstavs eikeparkett. Boligen bærer preg av den høye takhøyden(2,65m) og de store vindusflatene som gir en lys og åpen romfølelse. Boligen har to balkonger, garasjeplass med el-lader og tilhørende kjellerbod, det er kort vei til dagligvare, kollektivtransport, kaféer, treningssenter og flotte rekreasjonsområder.

- Kvaliteter:
- Totalrenovert i 2021
- To balkonger på 8kvm
- Kvik kjøkken fra 2021 med kvalitets hvitevarer
- Garasjeplass m/el og heisadkomst
- Kjellerbod
- Nytt elektrisk anlegg i 2021
- Nærhet til BI, Storo Storsenter
- -Nærhet til marka
- -Takhøyde på 2,65

Arealer og innhold

BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	97 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Bad, entré, mellomgang, bod, 3 soverom, stue/kjøkken, toalettrom
Total BRA: 92 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

1. etasje:
TBA: 16 kvm. To balkonger



Forklaring av bilde/rommet




IMAX






BOSCH
GTON








NERO

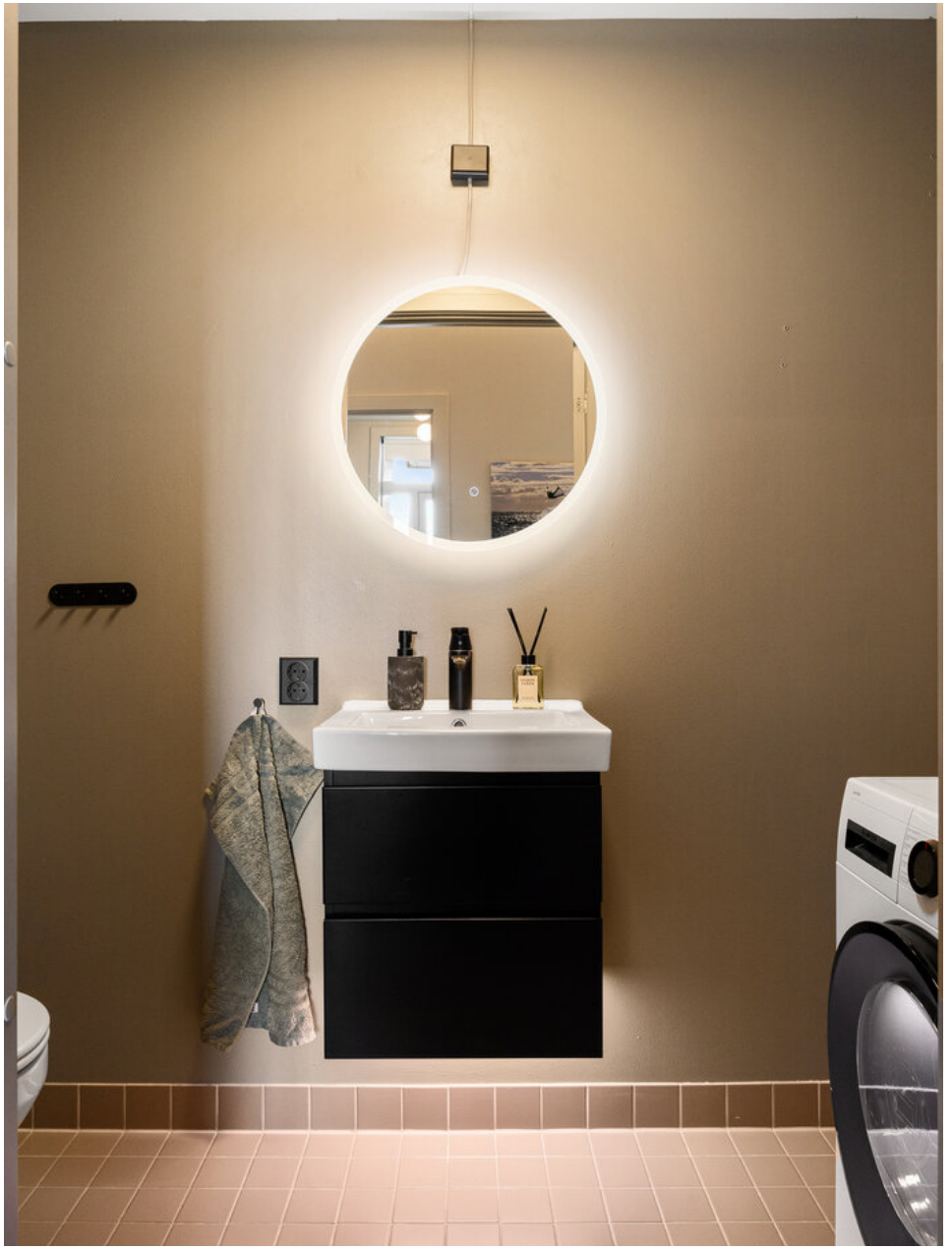
















Informasjon

Gunnar Schjelderups vei 11C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0111/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Gunnar Schjelderups vei 11C, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 57, snr 344 i Oslo kommune

Selger
Karl Björn Nilsson

Kjøpesum og omkostninger
9 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
243 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
245 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
257 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 995 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 007 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Bad, entré, mellomgang, bod, 3 soverom, stue/kjøkken, toalettrom
Total BRA: 92 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

1. etasje:
TBA: 16 kvm. To balkonger

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 5. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder følgende: Entré, gang, bod, baderom, toalettrom, tre soverom, stue, kjøkken og to balkonger.

ENTRÉ/GANG:
Velkommen inn! Leiligheten ønsker deg velkommen med en romslig og delikat entré. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy i en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter. Entréen har flislagt gulv, moderne lister fra Deco Systems og stilren LED-belysning. Hele leiligheten preges av lyse, moderne flater – et ideelt utgangspunkt for å skape en personlig og innbydende atmosfære med egne møbler og detaljer.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og romslig med god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig innredning. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, og sammen med en takhøyde på ca. 2,65 meter skapes en åpen og luftig atmosfære. Gulvet er belagt med en flott ekstra bred eikeparkett som gir deg en flott følelse i rommet. Utformingen av stuen gir gode møbleringsmuligheter og gjør det enkelt å tilpasse innredningen etter ditt behov.

Fra stuen har du direkte utgang til en solrik sydvestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og gir en herlig mulighet til å nyte uterommet gjennom store deler av året – perfekt for avslapning, hyggelige måltider og samvær med venner og familie.

KJØKKEN:
Kjøkkenet fra Kvik (2021) ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet i en tidløs, moderne stil. Innredningen består av glatte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning under overskapene gir godt arbeidslys. Kjøkkenet er utstyrt med kvalitets hvitevarer med balnt annet, Oppvaskmaskin fra Miele, Platetopp med integrert benkeventilator fra Bora, Stekeovn med pyrolyse fra Bosch, Integrert kaffemaskin fra Bosch og Kjøleskap. Platetoppen har kullfilter og utløp under kjøkkeninnredningen. Det er også installert Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

HOVEDSOVEROM
Det romslige hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeskap og øvrig innredning. Fra soverommet er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 8 m² – et fredelig og privat uteområde med plass til utemøbler, beplantning og tilhørende møbler.

SOVEROM 2
Dette rommet er malt i lyse farger og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det har plass til både seng, garderobeskap og skrivebord eller annet møblement etter behov.

SOVEROM 3
Soverom tre er også lyst og luftig, og egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom. Praktisk størrelse og fleksible innredningsmuligheter gjør dette til et funksjonelt rom uansett livssituasjon.

BADEROM:
Baderommet ble totalrenovert i 2021 og har flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himlingen. Innredningen består av et servantskap med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap med belysning. Det er veggmontert toalett og et dusjhjørne med glassvegg og regnfallsdusj. Badet er preget av gode materialvalg og flotte detaljer.

TOALETTROM:
Praktisk og pent toalettrom med fliser på gulvet og glatte, malte flater på veggene og i taket. Toalettrommet består av et servantskap med glatte, folierte fronter og en heldekkende servant. Det er også et veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

OPPBEVARING:
Leiligheten har en innvendig bod som er svært praktisk til oppbevaring av klær og et et ekstra fryse/kjøleskap.
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m², merket med 344. Felles sykkelbod og smørebod i kjelleren.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006 og et vindu på kjøkken fra 2022.
Gulv: Flislagt gulv på bad, toalettrom og i entré. Ellers 1-stavs parkett av topp kvalitet.
Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer. Nytt elektrisk anlegg i 2021.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på baderom

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Spesialrom > 5. Etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med ladeboks fra MER, merket med nr. 17. Plassen har heisadkomst og ligger i felles oppvarmet garasjeanlegg i kjelleren.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1600 kroner for ett år
El-bil : 1360 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 680 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten ble renovert i 2021.
- Endret planløsningen og bygget innvendig bod på det innerste soverommet, samt utvidet gangen og installerte skyvedørsgarderobe.
- Pusset, sparklet og malt alle overflater
- Lagt ny topp kvalitet parkett fra Parkettpartner (1600 kr/kvm) med en bredde på 24 cm (18 cm bredde bord er standard).
- Installasjon av et nytt kjøkken fra Kvik med hvitevarer av topp kvalitet, inkludert oppvaskmaskin fra Miele, platetopp med benkeventilator fra Bora, integrert kaffemaskin fra Bosch og kjøleskap.
- Ny skapinnredning i bod
- Ny garderobeløsning med god plass på hovedsoverom
- Fliser i gangen, nye lister fra Deco Systems, og LED-belysning i gangen.
- Nye impregnerte terrassebord på begge balkonger i 2023
- Flis på flis på hovedbad med ny baderomsinnredning, vask, skap, toalett, og dusj + dusjvegg
- Ny vask/innredning på toalettrom.
- Spesialbestilte gardiner/persienner på alle vindusflater.
- Nytt elektrisk anlegg i 2021. Fagerborg Installasjon AS utførte tiltak i leiligheten:

Byttet alle stikk og brytere i leilighet, samt montert lamper og opplegg til lysstyring. Tilkoblet baderomsmøbel på både WC og bad. Kablet, montert stikk i bod. Laget nytt opplegg til stikk på kjøkken. Ny pendel i entrè. Lagt opp nye stikkpunkter på bad og WC, koblet LED-stripe og stikk i gang, flyttet/nye utenpåliggende stikk på hovedsoverom, koblet lys på både overskap og i tak over benk på kjøkken.
Arbeidene ble utført i 2021. Samsvarserklæring er forelagt.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Flis på flis på bad, samt ny baderomsinnredning. Utfört av tidigare ägare i 2021

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagerborg Installasjon AS, 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2021, Byttet alle stikk og brytere i leilighet, samt montert lamper og opplegg til lysstyring. Tilkoblet baderomsmøbel på både WC og bad. Kablet, montert stikk i bod. Laget nytt opplegg til stikk på kjøkken. Ny pendel i gang.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeboks fra fra Wattif Norge på egen garasjeplass i sameiet

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagerborg Installasjon AS, 2021 renoverat bostaden

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ja, kun av faglært. Byttet alle stikk og brytere i leilighet, samt montert lamper og opplegg til lysstyring. Tilkoblet baderomsmøbel på både WC og bad. Kablet, montert stikk i bod tilknyttet stikk soverom. Laget nytt opplegg til stikk på kjøkken. Ny pendel i gang. Lagt opp nye stikkpunkter på bad og WC, koblet LED-stripe og stikk i gang, flyttet/nye utenpåliggende stikk på hovedsoverom, koblet lys på både overskap og i tak over benk på kjøkken. Arbeid utført av: Fagerborg Installasjon AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Modernisering og påkostninger Leiligheten ble renovert i 2021. - Endret planløsningen og bygget innvendig bod på det innerste soverommet, samt utvidet gangen og installerte skyvedørsgarderobe. - Pusset, sparklet og malt alle overflater - Lagt ny topp kvalitet parkett fra Parkettpartner (1600 kr/kvm) med en bredde på 24 cm (18 cm bredde bord er standard). - Installasjon av et nytt kjøkken fra Kvik med hvitevarer av topp kvalitet, inkludert oppvaskmaskin fra Miele, platetopp med benkeventilator fra Bora, integrert kaffemaskin fra Bosch og kjøleskap. - Ny skapinnredning i bod - Ny garderobeløsning med god plass på hovedsoverom - Fliser i gangen, nye lister fra Deco Systems, og LED-belysning i gangen. - Nye impregnerte terrassebord på begge balkonger i 2023 - Flis på flis på hovedbad med ny baderomsinnredning, vask, skap, toalett, og dusj + dusjvegg - Ny vask/innredning på toalettrom. - Spesialbestilte gardiner/persienner på alle vindusflater. - Nytt elektrisk anlegg i 2021. Fagerborg Installasjon AS utførte tiltak i leiligheten: Byttet alle stikk og brytere i leilighet, samt montert lamper og opplegg til lysstyring. Tilkoblet baderomsmøbel på både WC og bad. Kablet, montert stikk i bod. Laget nytt opplegg til stikk på kjøkken. Ny pendel i entrè. Lagt opp nye stikkpunkter på bad og WC, koblet LED-stripe og stikk i gang, flyttet/nye utenpåliggende stikk på hovedsoverom, koblet lys på både overskap og i tak over benk på kjøkken. Arbeidene ble utført i 2021. Samsvarserklæring er forelagt. 2021

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 21 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Veggmontert klosett. Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Det bemerkes at dette ikke var unormalt ved oppføring av boligen, men har blitt et krav i nyere tid. Sluk, membran og tettesjikt • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Rekkverkene er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

6. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og soverom). Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet på soverom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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?
Ja
Beskriv: Sandakerveien 113-119: Avantor tar ikke til følge noen av de innkomne merknadene vedr. behov for økt parkareal. Begrunnet med at den foreslåtte størrelsen er utslag av en lang dialogprosess mellom alle berørte aktører, samt at det ikke er mulig for Avantor å realisere boligprosjektet hvis det blir nye avskjæringer til fordel for en større park. Ang. byggehøyder har forslagsstiller svart at det gjøres mindre justeringer i takoppbygg for å gi forbedringer mht. høyde/skyggevirkninger mot naboene i øst. Men at byggevolum og høyde ikke er endret, og heller ikke var tema for den begrensede høringen. Forslagsstiller tar merknad om utvidelse av veiareal til gang- sykkelvei langs Sandakerveien, til orientering. Sandakerveien 121: OBOS er enige i bemerkningene til foreslått utvidet veiareal som "stjeler" parkareal. Dette tas til orientering. OBOS tar ikke til følge noen av de innkomne merknadene vedr. behov for økt parkareal. Ang. byggehøyder er det også her vist til at foreslått utnyttelse og volumoppbygging er utslag av en lang beslutningsprosess. Det er vist til at høy utnyttelse i et av Oslos

kollektivknutepunkter er et mål i seg selv. Gunnar Schjelderups vei 9, er siste utvikling at plan- og bygningsetaten har oversendt merknader til planforslaget og at forslagsstiller har svart ut merknadene fra plan- og bygningsetaten. Det skal avholdes bemerkningsmøte mellom forslagsstiller og plan- og bygningsetaten, men vi kan ikke se at det er fastsatt dato for dette pt.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5 % fra 01.01.2025. Bakgrunnen for økningen er å holde tritt med økte kostnader på varer, tjenester og kommunale avgifter. Samt å gjøre sameiet bedre rustet mot fremtidige vedlikeholdskostnader. Stryet har blitt varslet om indeksjustering på fellesavtalen vår med Telia, og prisen pr seksjon øker fra kr 460 til kr 472 pr måned. Som følge av dette blir kategorien på giroene for felleskostnader som heter "TV og Internett" justert opp til kr 472 fra 01.02.2025.

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong, utvendig forblendet med teglstein og liggende kledning. Flatt tak antas tekket med papp/membran

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på baderom

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Sikringsskap lokalisert i entrè. Jordfeilautomater og 10 fordelingskurser. Hovedsikring/strømmåler i felles tavle.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 497,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
TV/Internett kr. 472,-
Felleskostnader kr. 5025,-

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, tv/bredbånd, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, vaktmester, snømåking, renovasjon, forretningsførsel, styrehonorar m.m

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 762,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 098 333,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 393 332,- 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

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nydalen Kvarter, orgnr. 991081267

Om sameiet

Nydalen Kvarter Sameie består av 384 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991 081 267, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Gunnar Schjelderups vei 11 A – S (ikke I,q,o), gnr. 77, bnr. 57.

Sameiets styre understreker viktigheten av at alle seksjonseiere og leietagere bruker sameiets hjemmesider: https://vibbo.no/nydalen-kvarter/om. Her finner du gjeldende vedtekter og husordensregler, lenke til styrets hjelpetjeneste, i tillegg blir det publisert nyheter og informasjon.

VEDLIKEHOLD

Styret engasjerte i 2017 «OBOS prosjekt» for en gjennomgang og oversikt over sameiets økonomi, miljø og teknisk tilstand. Det ble utarbeidet en rapport og vedlikeholdsnøkkel for de påfølgende 5 år som styret i stor grad har fulgt. Konklusjonen i rapporten er at bygningsmasser og uteområder fremstår i generell god stand, og at de fleste bygningsdeler har teoretisk lang gjenværende brukstid. Det har i 5-års periode vært behov for løpende vedlikehold samt periodiske vedlikeholdstiltak, samt utbedring av skader som naturlig dukker opp etter 10 år. Videre er det i rapporten lagt vekt på å etablere gode rutiner for bygningsdeler der «OBOS prosjekt» har erfaring med at det oppstår skader. Siden 5-års perioden nå er utløpt, vil styret vurdere å bestille en ny vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse i den kommende styreperioden.

Styret opplyser i mail 06.01.2025 at det kan det bli en prosjekt som gjelder å installere avtrekksvarmepumper. Hvordan det eventuelt skal finansieres vil bli opp til årsmøte 2025 å avgjøre.

NYE BRANNSPJELD

Det ble besluttet på årsmøtet 2021 å bytte til brannspjeld i ventilasjonsanlegget som lukker seg ved brann under alle hus i sameiet. Dette var anbefalinger Norconsult kom med i sin rapport etter brannen i garasjen i mars 2020. Ventilasjonsanlegget i garasjen for leilighetene i oppgang E/F ble etter brannen bygget opp på nytt med brannspjeld med motor som lukker seg ved brann. Arbeidet med nye brannspjeld i resterende hus startet i januar 2022. Arbeidene er sluttførte.

VEKTERTJENESTE

Sameiet har avtale med vaktselskapet City Security som har døgnkontinuerlig vakttjeneste, tlf. 22 75 15 00

VAKTMESTERTJENESTE

Profesjonell Bygg Tjeneste AS (PBT) er sameiets vaktmestertjeneste og ivaretar drifts- og vedlikeholdsmessige oppgaver i sameiet i henhold til skriftlig avtale.

Årsberetning for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue
Kr 29 597,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 3 754 912,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 613 200,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Fra husordensreglene §10 Hundehold: Alle hunder skal føres i bånd på sameiets område hele året. Lufting av hunden må ikke foregå på lekeplasser eller i sandkasser. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier. Ved overtredelser kan styret pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en måned.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82776079

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 884 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen i Oslo kommune. Nydalen har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker.
I 2024 ble Lilleborg elvebadstue etablert, kun få minutters gange langs Akerselven.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol. matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

I 2023, ble Vertikal Nydalen bygget på et konsept av Snøhetta, et høyreist og spektakulært bygg på 18 etasjer, plassert ved Akerselva i sentrum av Nydalen. På bakkeplan i Vertikal Nydalen er det lansert et spennende italiensk matkonsept, flott uteservering, personalrestaurant og et tilhørende møteromssenter i regi av Fursetgruppen. På kveldstid og i helger kan det her også arrangeres eventer i unike omgivelser

For ytterligere servicetilbud har Torshov og Sandaker Senter et rikt og variert utvalg.

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade er det også fint med SATS/Elixia i Nydalen og Storo og Evo, ikke mange minutter unna leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking.

Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus".

Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare ett steinkast unna leiligheten.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski- man er garantert en opplevelse.

Nydalen er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal. Nærmeste holdeplass er Nydalen/Kristoffer Aamodts gate og ligger noen hundre meter fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass: Storo storsenter 5 min gange. (linje, 56, 56B)
T-bane: Storo 9 min gange. (Linje 4 og 5)
Trikkestopp: Storo 11 min gange. (linje 12)
Togstasjon: Nydalen stasjon 13 min gange. (linje RE30 og R31)

Det er mange andre holderplasser med flere linjer og avganger i nærheten, så her det gode muligheter for å komme seg til alle byens kriker og kroker.

Skoler og barnehager

Eventyrstua barnehage ligger i bakgården i Sameiet Nydalen Kvarter.
Barneskole: Fernanda Nissen skole
Ungdomskole: Bentsebrua skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31,03.2023.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Oslo sentrum og området er i stadig utvikling/endring. Bygg settes opp, rehabiliteres og rives. Vi ber alle interessenter undersøke saksinnsyn via plan og bygningsetaten. For ytterligere opplysninger om regulering, offentlige planer som

berører eiendommen, vennligst ta kontakt med megler. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

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

Saksnr. 201604130 - Sandakerveien 113 - 119 - Planforslag til nytt offentlig ettersyn
Bakgrunnen for planarbeidet er å regulere en del av en større park i tråd med byrådets bestilling og boliger på resten av eiendommen. Planforslaget åpner for en offentlig park på 4,6 daa langs Sandakerveien og 286 leiligheter i tre blokker på 7 – 13 etasjer plassert i en trekant mot Gunnar Schjelderups vei.

Saksnr. 201619470 - Sandakerveien 121 - Planforslag til offentlig ettersyn
Bakgrunnen for planarbeidet er å regulere en del av en større park i tråd med byrådets bestilling, og boliger og andre formål på resten av eiendommen. Planforslaget åpner for en offentlig park på 7,1 daa langs Sandakerveien og ca 700 leiligheter fordelt på tre kvartal med nybygg.

Gunnar Schjelderups vei - Dialogfase før offentlig ettersyn - Studentboliger - fortsettelse av sak 202314276
Saksnummer: 202318148 - Reguleringssak
Mottatt sak: 26.09.2023

Vitaminveien - Opparbeidelse av gate - Detaljregulering
Saksnummer: 201816207 - Reguleringssak
Mottatt sak: 09.11.2018

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/77/57/344:
18.02.1916 - Dokumentnr: 900892 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1926 - Dokumentnr: 911775 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1958 - Dokumentnr: 15062 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1987 - Dokumentnr: 37375 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Slettes i gnr. 77 bnr. 351

09.02.2004 - Dokumentnr: 9389 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2004 - Dokumentnr: 23093 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver Oslo Kommune Vann- og avløpsetaten
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2004 - Dokumentnr: 26601 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.Gunnar
Schjelderups vei.Forpliktelse til fremtidig vederlagsfri
overdragelse av veigrunn til Oslo kommune,
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2004 - Dokumentnr: 26602 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:8
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere30.04.2004 - Dokumentnr: 29225 -

Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:375
Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2004 - Dokumentnr: 29225 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:375
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2004 - Dokumentnr: 29225 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:375
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Vann- og avløpsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2006 - Dokumentnr: 427903 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Nydalen Bolig AS
Org.nr: 986 844 899
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2006 - Dokumentnr: 623828 - Bruksrett
Rettighetshaver: Nydalen Bolig AS
Org.nr: 986 844 899
Bruksrett
gjelder utomhusareal
Bestemmelse om drift og vedlikehold.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2012 - Dokumentnr: 66912 - Best. om adkomstrett
Driftsavtale for felles adkomstvei
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2025 - Dokumentnr: 402567 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.12.2006 - Dokumentnr: 610840 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 344
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/26865

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 97 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 820,-

Samlet skal selger betale kr. 186 510,- 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. 3 625,-.

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 20. april 2025

Megler

Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Tlf. 48079642

Megler 2

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Gunnar Schjelderups vei 11C

Gunnar Schjelderups vei 11C

Nabolaget Nydalen - vurdert av 245 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	13 min 1.1 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	724 elever, 37 klasser	17 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	18 min 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	10 min 0.8 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	8 min 2.9 km

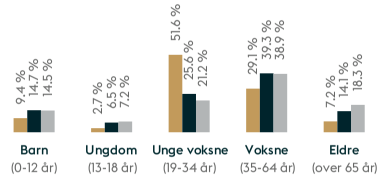
Offentlig transport

Nydalen T i Sandakerveien	Linje 30, 37, 51, 56, 56B, 58	3 min 0.3 km
Storo	Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Nydalen	Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.6 km

Barnehager

Eventyrstua barnehage (1-5 år)	91 barn	2 min 0.1 km
Nydalen Allé barnehage (0-5 år...	49 barn	2 min 0.2 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 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 87/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Grefsen skole	16 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	15 min
SATS Storo	3 min
SATS Nydalen	4 min

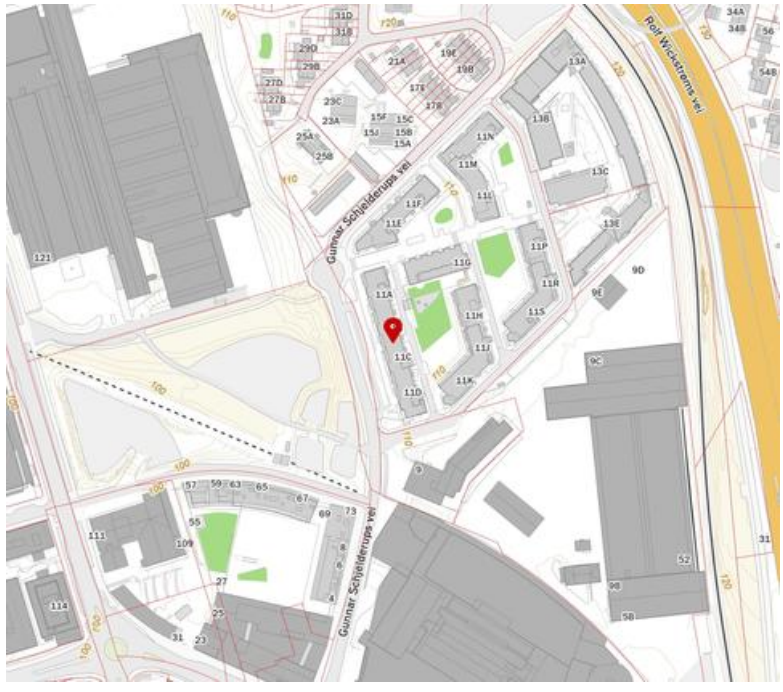
«Et flott nabolag å bo i :-)»

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

Tilstandsrapport

4-roms leilighet med 2 balkonger
Gunnar Schjelderups vei 11C , 0485 OSLO
OSLO kommune
gnr. 77, bnr. 57, snr. 344

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 17.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22052-25083 **Referansenummer:** MG1246

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Gunnar Schjelderups vei 11C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 57
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet med 2 balkonger - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006 og et vindu på kjøkken ble byttet i 2022.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

To utganger fra stue/kjøkken til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv i impregnert trevirke oppå betongdekke.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter og plater.
Stikkontakt og lysarmatur på vegg.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv i impregnert trevirke oppå betongdekke.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter og plater.
Stikkontakt på vegg.

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med fliser.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med teglstein og liggende kledning.
Flatt tak antas tekket med papp/membran.

INNVENDIG Gå til side

Flislagt gulv på bad, toalettrom og i entrè.
Ellers 1-stavs parkett.
Gulvvarme (kabler) på bad.

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

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,65 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Glatte, malte innerdører.

Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entrè.
Garderobeskap på hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom som ble overflateoppusset med flis på flis i 2021.
Underliggende konstruksjoner fra byggeårene.

Aluminiumssluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk og regnfallsdusj.

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning (Kvik) i stue med innredning fra 2021.

Innredning med glatte fronter.
Laminatbenkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Belysning under overskap.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Platetopp med innebygd ventilator med kullfilter, med utløp under kjøkkeninnredning.
Mekanisk avtrekk i rommet. Via rist over kjøle-/fryseskap som føres til kanal over overskapene.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv fra byggeårene.

Glatte, malte vegg- og himlingsflater.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Gunnar Schjelderups vei 11C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 57
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i entrè.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør på kjøkken.

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Induksjonstopp med integrert ventilator utstyrt med kullfilter, med utløp under sokkelen.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringsskap lokalisert i entrè.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
10 fordelingskurser.
Hovedsikring/strømmåler i felles tavle.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Brannslukkingsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

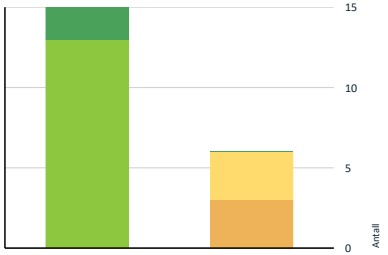
4-roms leilighet med 2 balkonger

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Et soverom har blitt mindre enn i de opprinnelige tegningene, mens boden har fått større størrelse. I tillegg har en vegg i entréen blitt forlenget

Sammendrag av boligens tilstand

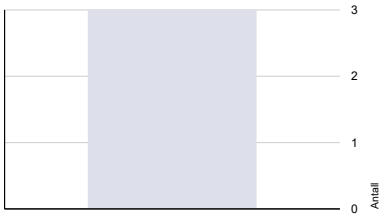
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Gunnar Schjelderups vei 11C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 57
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet med 2 balkonger

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 5. Etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED 2 BALKONGER



Byggeår
2007

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 6. etasjer med garasjekjeller.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006 og et vindu på kjøkken ble byttet i 2022.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

——

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To utganger fra stue/kjøkken til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv i impregnert trevirke oppå betongdekke.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter og plater.
Stikkontakt og lysarmatur på vegg.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv i impregnert trevirke oppå betongdekke.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter og plater.
Stikkontakt på vegg.

——

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med fliser.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen.

Andre utvendige forhold

Gunnar Schjelderups vei 11C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 57
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong, utvendig forblendet med teglstein og liggende kledning.

Flatt tak antas tekket med papp/membran.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

——

Bygningen stod ferdig i 2007 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Flislagt gulv på bad, toalettrom og i entrè.
Ellers 1-stavs parkett.
Gulvvarme (kabler) på bad.

——

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

——

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,65 m.

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Enkelte sprekker og noen synlige skjøter på veggflatene, samt en skjøt på gulvet i stue er noe løs.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og hovedsoverom).

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i begge rom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Glatte, malte innerdører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entrè.
Garderobeskap på hovedsoverom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som ble overflateoppusset med flis på flis i 2021.
Underliggende konstruksjoner fra byggeårene.

Baderommet nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt modernisering må påregnes på sikt. Eksakt tidspunkt kan være vanskelig å si da dette avhenger av belastning og bruk.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet -
Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.





5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Noe ufagmessig flislegging og skår på enkelte flis.
Det anses å ikke ha noen konstruksjonsmessig konsekvens, kun estetisk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert bom (hulrom) i enkelte gulvfliser.
• Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 21 mm.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Gunnar Schjelderups vei 11C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 57
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Aluminiumssluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

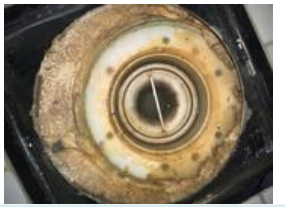
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk og regnfallsdusj.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler drenering fra innebygget sisterne.
Det bemerkes at dette ikke var unormalt ved oppføring av boligen, men har blitt et krav i nyere tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.
Det bør etableres lekkasjespalte i innkassing for sisterne for å synliggjøre evt. lekkasjevann.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Det bemerkes at det er noe begrenset tilluft, da spalten ved terskelen er noe smal.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført, da takstmannen anser dette som unødvendig ettersom det allerede var et hull i veggen fra et tidligere salg.
Det ble utført fuktmålinger gjennom hullet i veggen bak dusjsonen i entrè, uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Åpen kjøkkenløsning (Kvik) i stue med innredning fra 2021.

Innredning med glatte fronter.
Laminatbenkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Belysning under overskap.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Platetopp med innebygd ventilator med kullfilter, med utløp under kjøkkeninnredning.
Mekanisk avtrekk i rommet. Via rist over kjøle-/fryseskap som føres til kanal over overskapene.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Den opprinnelige ventilasjonsløsningen ble endret ved etableringen av det nye kjøkkenet, etter samråd med styret. Det bemerkes at det nå er noe svakere trekk sammenlignet med den opprinnelige løsningen.
Dersom kjøkkenet skal oppgraderes i senere tid kan det anbefales å koble avtrekkskanal til kjøkkenventilator.

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

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv fra byggeårene.

Glatte, malte vegg- og himlingsflater.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet, innredning og ventilasjonsløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler drenering fra innebygget sisterne.
Det bemerkes at dette ikke var unormalt ved oppføring av boligen, men har blitt et krav i nyere tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Det anbefales å montere aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil, for å raskt stoppe vannet ved en lekkasje.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Gunnar Schjelderups vei 11C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 57
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i entrè.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør på kjøkken.

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Induksjonstopp med integrert ventilator utstyrt med kullfilter, med utløp under sokkelen.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

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

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i entrè.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
10 fordelingskurser.
Hovedsikring/strømmåler i felles tavle.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Fagerborg Installasjon AS utførte tiltak i leiligheten:
Byttet alle stikk og brytere i leilighet, samt montert lamper og opplegg til lysstyring. Tilkoblet baderomsmøbel på både WC og bad. Kablet, montert stikk i bod. Laget nytt opplegg til stikk på kjøkken. Ny pendel i entrè. Lagt opp nye stikkpunkter på bad og WC, koblet LED-stripe og stikk i gang, flyttet/nye utenpåliggende stikk på hovedsoverom, koblet lys på både overskap og i tak over benk på kjøkken.
Arbeidene ble utført i 2021. Samsvarserklæring er forelagt.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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





TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Gunnar Schjelderups vei 11C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 57
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Gunnar Schjelderups vei 11C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 57
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

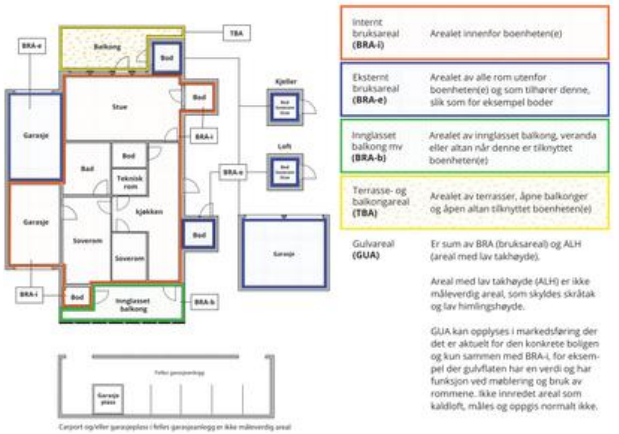
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Gunnar Schjelderups vei 11C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 57
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer

4-roms leilighet med 2 balkonger

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	92			92	16
Kjeller		5		5	
SUM	**92**	**5**			**16**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Bad, entré, mellomgang, bod, 3 soverom, stue/kjøkken, toalettrom		
Kjeller		bod	

Kommentar

Entré, mellomgang, 3 soverom, toalettrom, bod, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue/kjøkken til sydvestvendt balkong på ca. 8 m².
Utgang fra soverom til sydvestvendt balkong på ca. 8 m².

——

Kjeller:
Bod på ca. 5 m², merket med 344.

——

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Et soverom har blitt mindre enn i de opprinnelige tegningene, mens boden har fått større størrelse. I tillegg har en vegg i entréen blitt forlenget

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble utført tiltak i leiligheten i 2021:
Byttet gulv i alle rom utenom toalettrom. Flis i deler av entrèen og bad, ellers parkett.
Veggflater ble malt.
Overflateoppusset baderommet med flis på flis. Ny toalett på bad, samt ny servant på bad og toalettet. Servantene er montert opp av Fagerborg Installasjon AS.
Rominndelingen har blitt endret på et soverom og i boden, og det har blitt satt opp nye vegger i denne prosessen.
I tillegg er en vegg i entrè blitt forlenget.
Dørbladene har blitt malt, samt at enkelte dørblader har blitt erstattet med nye.
Isolert rundt vinduene/balkongdører i stue/kjøkken.
Arbeidene ble utført som egeninnsats.

Ny kjøkkeninnredning ble montert av fagfolk.

I 2023 ble det montert nytt impregnert tregulv på balkongene.
Arbeidene ble utført som egeninnsats.

I henhold til opplysninger gitt fra eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet med 2 balkonger	89	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Karl Björn Nilsson	Kunde

Gunnar Schjelderups vei 11C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 57
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	57		344	18871.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Gunnar Schjelderups vei 11C

Hjemmelshaver
Nilsson Karl Bjorn

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0502.

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i bygningens 5. etasje med 2 balkonger, sentralt beliggende på Storo, bydel Nordre Aker i Oslo.
Området ligger mellom marka og byen med en velutviklet infrastruktur.
I nærområdet finnes turmuligheter, badeplasser og rekreasjonsområder.
Gangavstand til alle fasiliteter, BI, flere treningssentre, buss, jernbane, trikk og T-bane til sentrum, samt flybussen.
Rikt og voksende utvalg av kaféer og restauranter.
I umiddelbar nærhet finner man Storo senteret med 120 butikker samt nærbutikk og kafé.
Nærbutikk like utenfor døren.
Kort vei til Akerselva med fine turmuligheter, samt marka med flotte turstier i skog og mark, og lysløype om vinteren.

Om tomten

Felles eiet tomt på 18871.9 m², i henhold til Norges eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, busker og bed samt lekeapparater og sittegrupper.

Bygningen har en lukket garasjekjeller med parkeringsplasser.
Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 2007 i mur-, betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Midlertidig bruksattest datert 11/04-2007.

Nydalen Kvarter Sameie består av 386 seksjonsleiligheter. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 991081267.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2025	Utfylt av selger.	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	07.04.2025		Fremvist		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.04.2025	

Gunnar Schjelderups vei 11C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 57
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gunnar Schjelderups vei 11C , 0485 OSLO
Gnr 77 - Bnr 57
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MG1246

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilsson, Karl Bjorn	9578-5993-4-5228772	2025-04-01 16:01:19

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
1. apr. 2025

Oppdragsnummer
20-0111/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gunnar Schjelderups vei 11C, 0485 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Karl Björn Nilsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2024

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82776079
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Flis på flis på bad, samt ny baderomsinnredning. Utført av tidigare ägare i 2021

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

Eventuell kommentar: Ej uppgraderade, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

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?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagerborg Installasjon AS, 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021, Byttet alle stikk og brytere i leilighet, samt montert lamper og opplegg til lysstyring. Tilkoblet baderomsmøbel på både WC og bad. Kablet, montert stikk i bod. Laget nytt opplegg til stikk på kjøkken. Ny pendel i gang.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeboks fra fra Wattif Norge på egen garasjeplass i sameiet

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagerborg Installasjon AS, 2021 renoverat bostaden

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?

Ja

Beskriv: Ja, kun av faglært. Byttet alle stikk og brytere i leilighet, samt montert lamper og opplegg til lysstyring. Tilkoblet baderomsmøbel på både WC og bad. Kablet, montert stikk i bod tilknyttet stikk soverom. Laget nytt opplegg til stikk på kjøkken. Ny pendel i gang. Lagt opp nye stikkpunkter på bad og WC, koblet LED-stripe og stikk i gang, flyttet/nye utenpåliggende stikk på hovedsoverom, koblet lys på både overskap og i tak over benk på kjøkken. Arbeid utført av: Fagerborg Installasjon AS.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Modernisering og påkostninger Leiligheten ble renovert i 2021. - Endret planløsningen og bygget innvendig bod på det innerste soverommet, samt utvidet gangen og installerte skyvedørsgarderobe. - Pusset, sparklet og malt alle overflater - Lagt ny topp kvalitet parkett fra Parkettpartner (1600 kr/kvm) med en bredde på 24 cm (18 cm bredde bord er standard). - Installasjon av et nytt kjøkken fra Kvik med hvitevarer av topp kvalitet, inkludert oppvaskmaskin fra Miele, platetopp med benkeventilator fra Bora, integrert kaffemaskin fra Bosch og kjøleskap. - Ny skapinnredning i bod - Ny garderobeløsning med god plass på hovedsoverom - Fliser i gangen, nye lister fra Deco Systems, og LED-belysning i gangen. - Nye impregnerte terrassebord på begge balkonger i 2023 - Flis på flis på hovedbad med ny baderomsinnredning, vask, skap, toalett, og dusj + dusjvegg - Ny vask/innredning på toalettrom. - Spesialbestilte gardiner/persienner på alle vindusflater. - Nytt elektrisk anlegg i 2021. Fagerborg Installasjon AS utførte tiltak i leiligheten: Byttet alle stikk og brytere i leilighet, samt montert lamper og opplegg til lysstyring. Tilkoblet baderomsmøbel på både WC og bad. Kablet, montert stikk i bod. Laget nytt opplegg til stikk på kjøkken. Ny pendel i entré. Lagt opp nye stikkpunkter på bad og WC, koblet LED-stripe og stikk i gang, flyttet/nye utenpåliggende stikk på hovedsoverom, koblet lys på både overskap og i tak over benk på kjøkken. Arbeidene ble utført i 2021. Samsvarserklæring er forelagt. 2021

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 21 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Veggmontert klosett. Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Det bemerkes at dette ikke var unormalt ved oppføring av boligen, men har blitt et krav i nyere tid. Sluk, membran og tettesjikt • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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?

Ja

Beskriv: Rekkverkene er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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?

Ja

Beskriv: Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og soverom). Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet på soverom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Nei

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Sandakerveien 113-119: Avantor tar ikke til følge noen av de innkomne merknadene vedr. behov for økt parkareal. Begrunnet med at den foreslåtte størrelsen er utslag av en lang dialogprosess mellom alle berørte aktører, samt at det ikke er mulig for Avantor å realisere boligprosjektet hvis det blir nye avskjæringer til fordel for en større park. Ang. byggehøyder har forslagsstiller svart at det gjøres mindre justeringer i takoppbygg for å gi forbedringer mht. høyde/skyggevirkninger mot naboene i øst. Men at byggevolum og høyde ikke er endret, og heller ikke var tema for den begrensede høringen. Forslagsstiller tar merknad om utvidelse av veiareal til gang- sykkelvei langs Sandakerveien, til orientering. Sandakerveien 121: OBOS er enige i bemerkningene til foreslått utvidet veiareal som "stjeler" parkareal. Dette tas til orientering. OBOS tar ikke til følge noen av de innkomne merknadene vedr. behov for økt parkareal. Ang. byggehøyder er det også her vist til at foreslått utnyttelse og volumoppbygging er utslag av en lang beslutningsprosess. Det er vist til at høy utnyttelse i et av Oslos kollektivknutepunkter er et mål i seg selv. Gunnar Schjelderups vei 9, er siste utvikling at plan- og bygningsetaten har oversendt merknader til planforslaget og at forslagsstiller har svart ut merknadene fra plan- og bygningsetaten. Det skal avholdes bemerkningsmøte mellom forslagsstiller og plan- og bygningsetaten, men vi kan ikke se at det er fastsatt dato for dette pt.

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

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?

Ja

Beskriv: Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5 % fra 01.01.2025. Bakgrunnen for økningen er å holde tritt med økte kostnader på varer, tjenester og kommunale avgifter. Samt å gjøre sameiet bedre rustet mot fremtidige vedlikeholdskostnader. Stryet har blitt varslet om indeksjustering på fellesavtalen vår med Telia, og prisen pr seksjon øker fra kr 460 til kr 472 pr måned. Som følge av dette blir kategorien på giroene for felleskostnader som heter "TV og Internett" justert opp til kr 472 fra 01.02.2025.

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: 20-0111/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nilsson, Karl Bjorn	2025-04-01

Identifikasjon

bankID Nilsson, Karl Bjorn

SIGNICAT

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Jonas Frydenlund
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: j.frydenlund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0111/25 . Vår ref.: 5700-1-344 Dato: 14.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nydalen Kvarter
Organisasjonsnr:	991081267
Seksjonseier:	Nilsson, Karl Bjorn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	344
Adresse:	Gunnar Schjelderups Vei 11 C, 0485 OSLO
Seksjonsnummer:	344
Gnr.	77
Bnr.	57

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 497,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Internett	472,00	
Felleskostnader	5 025,00	

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:	1 461,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	29 597,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jardar Havro Bakke, e-post: nydalenkvarter@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2024 for Nydalen Kvarter Sameie

Organisasjonsnummer: 991081267
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, BI Nydalen, Rom B2-060 (2. etg), Nydalsveien 37, 0484 Oslo .

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Jardar Bakke er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Velges på årsmøtet

✓ **Vedtatt. Protokollfører: Sven. R. Dierkes**
Protokollvitner: Arne Bergersen og Hanne Bjørnstad

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak:
Årsrapporten godkjennes

✓ **Vedtatt.**

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 3.754.912 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av styrehonorarer

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 600.000.

Av det foreslåtte totale honoraret på kr 600 000, er allerede 222 000 forhåndsvedtatt til Jardar som ekstern styreleder. Det foreslås at de resterende beløpet på kr 378 000 foreslås fordelt mellom styre- og varamedlemmene.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000

✓ **Vedtatt.**

8. Honorar for tid brukt i tvist med leverandør

3 av styrets medlemmer brukte i styreperioden 2023-2024 et stort antall timer på en tvist mot en av sameiets leverandører knyttet til sluttfaktura for utførte arbeider. Styrets holdning var at fakturaen ikke var i samsvar med hva som var avtalt i forkant, og vi holdt tilbake en betydelig del av kostnaden. Etter mange møter, befaringer og mye korrespondanse på epost, fikk vi i all hovedsak gjennomslag for vårt krav, og kr 363 875 inkl mva ble kreditert. Vårt anslag er at tid medgått i saken for de 3 styremedlemmene ligger på ca 60-70 timer.

Forslag til vedtak:
Et ekstra honorar på kr 27 500 vedtas utbetalt, og fordeles mellom de 3 medlemmene av styret etter medgått tid i saken

✓ **Vedtatt. 3 stemmer mot**

9. Energikartlegging og avtrekksvarmepumpe

På oppdrag fra styret gjennomførte OBOS Prosjekt en energikartlegging av sameiet i 2023. Målet med kartleggingen var å finne ut hvilke tiltak som kan gi sameiet de beste «kost/nytte» løsningene for å spare på energibruk og redusere kostnader. Kartleggingen besto først av en befaring av sameiets bygninger, fellesarealer og teknisk infrastruktur, før styret senere mottok en rapport med råd og konklusjoner. Halvparten av kostnaden med selve kartleggingen ble dekket av ENOVA-støtte.

Presentasjon fra OBOS Prosjekt

På årsmøtet vil en representant fra OBOS Prosjekt gå gjennom hovedfunnene i energikartleggingen av sameiet vårt, og svare på eventuelle spørsmål.

Avtrekksvarmepumpe

Konklusjonen i rapporten fra OBOS Prosjekt, anbefaler vårt sameie installasjon av avtrekksvarmepumpe, som gjenvinner avkastluft ved avtrekksvarmepumpe. Regnestykket for avtrekksvarmepumpe i energirapporten, viser at det gir en energibesparelse som er marginalt for lav til å utløse ENOVA-støtte (18,4 %, mens kravet er 20 %). Styret ønsker derfor, i samråd med OBOS Prosjekt eller annen uavhengig rådgiver sameiet engasjerer, og se på muligheten til å iverksette et supplerende tiltak, slik at vi kommer over de 20 % besparelse som trengs for å kvalifisere til støtte fra ENOVA. Styret vil derfor be om vedtak fra årsmøtet på å gå videre med avtrekksvarmepumpe pluss eventuelt supplerende tiltak, som et eget prosjekt i 2024/2025.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å jobbe videre med prosjekt for installasjon av avtrekksvarmepumpe i sameiet. Samt undersøke mulighetene for supplerende tiltak for å kvalifisere prosjektet til støtte fra ENOVA. OBOS Prosjekt eller annet tilsvarende firma kan engasjeres for å bistå styret med

- Tilbudsinnhenting fra entreprenører, samt befaringer med disse
- Sammenstilling og evaluering av tilbud, inkl innstille på entreprenør til styret
- Søke om støtte til ENOVA
- Eventuelle oppklarende møter med entreprenører sammen med styret
- Annen bistand/rådgivning som er hensiktsmessig i prosessen

Endelig vedtak om prosjekt treffes først av et ordinært eller ekstraordinært årsmøte, da med prosjektbudsjett, innstilling av entreprenør og valg av finansieringsløsning.

Forslag til vedtak:
Forslag til vedtak forslås vedtatt
✓ **Vedtatt. Enstemmig**

10. Montering av vannmåler for varmt tappevann

Fremmet av: Lars Rollag

Montering av vannmåler for varmt tappevann i hver enkelt leilighet slik at hver seksjonseier betaler for eget forbruk og ikke etter størrelsen på leiligheten. Dette vil ha en positiv effekt både med hensyn på miljø og utgifter. Sameiet inngår avtale med egnet firma for montering og løsning for månedlig avregning av forbruk.

Saken ble også fremmet på Årsmøtet i 2023 uten at styret i løpet av et helt år har klart å presentere et forslag til løsning for sameierne - OBOS Prosjekt ble leid inn sommeren 2023.

Styrets innstilling

Styret viser til energikartleggingsrapporten fra OBOS Prosjekt, som anbefaler avtrekksvarmepumpe som det mest effektive tiltaket for vårt sameie for å redusere energikostnader og spare penger. Dersom avtrekksvarmepumpe kommer på plass, vil også regnestykket for å investere i individuelle målere for varmtvann bli dårligere enn i dag, da det totale energiforbruket går ned. Kostnadene ved å gjennomføre tiltaket + administrasjon vil bli større enn besparelsene, dog er argumentet som står igjen for å støtte forslaget rettferdighetsprinsippet.

Styret støtter ikke forslaget

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslagsstiller foreslår at det monteres vannmåler på varmt tappevann i hver leilighet. Avregning skal skje månedlig.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Arne Bergersen: Styret tar inn vurdering av varmtvannsmålere som en del av utredningen for å få ned energikostnadene (punkt 9)
✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Låsbart avfallsskur for papp og isopor

Fremmet av: Lars Rollag

Avfallsskur for papp og isopor. Nåværende løsning for kasting av papp fungerer ikke. Beboerne bruker uforholdsmessig lang til på å rive opp papp i småbiter for at de skal passe inn i de nye bittesmå lukene. De nye lukene er i tillegg utformet på en slik måte at det er stor fare for å skade seg når man kaster pappen. Løsningen hvor man kan kaste større papp mellom kl 07 og 09 på torsdager er ikke tilfredsstillende for alle.

Styrets innstilling
Styret er kjent med utfordringene med papp og papiravfall i sameiet. Med de begrensninger de gamle/trange papirnedkastene i ENVAC-anlegget vårt har, synes vi at avfallssituasjonen tross alt har fungert ok etter at den store papircontaineren i veien inn mot ENVAC ble avviklet. Og det isteden kom tilbud om kast av større papp/papiravfall inne i ENVAC-containeren med regelmessige intervaller. Dessverre frykter vi at et avfallsskur for papp og isopor kommer til å bli misbrukt til å kaste også andre typer avfall, både av beboere i sameiet, men også andre. Som igjen vil påføre sameiet ekstra ulemper og kostnader, samt kan tiltrekke seg skadedyr.

Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget uten protest fra forsamlingen.**
Styret kommer tilbake med utvidelse av åpningstider.

12. Vaktmesters arbeidsoppgaver

Fremmet av: Lars Rollag

Vaktmester: krav om skriftlig fremleggelse av vaktmesterens arbeidsoppgaver. Pr i dag kan det gå mer enn 6 måneder fra en lyspære er gått til den blir skiftet. I vintersesongen 2023/2024 har det vært måkt og strødd

uforholdsmessig lite, noe det også har vært i tidligere sesonger. Dette gjelder spesielt utenfor inngangspartiene, ved søppelanlegg og innkjøring til garasjen, men også generelt i sameiet. Det ble sendt inn skriftlig klage med bildedokumentasjon, men i stedet for å løse problemet valgte styret å sette ut strøsalt og snømåke i hver oppgang slik at beboerne kunne klare seg selv, noe ikke alle har helse til.

Det er forståelig at det ikke blir måkt i helgene, eller ved store snøfall, men det skal ikke gå flere dager/uker før dette blir tatt hånd om.

Når det årlig utbetales kr. 672.868,- for å ha vaktmestertjenester i sameiet 4 dager/uke så hører det ingen sted hjemme at beboerne skal passe på eller utføre oppgaver som inngår i denne tjenesten.

Styret er ikke sitt HMS-ansvar bevisst, og det er heller ikke vaktmester. En naturlig følge av dette er at PBT som leverandør av vaktmestertjenester skiftes ut.

Styrets innstilling
Styret er i hovedsak fornøyd med vaktmestertjenestene fra PBT. Samtidig er det en viktig og løpende oppgave for styret å følge opp våre faste leverandører, slik at tjenestene som blir levert er iht avtale og av god nok kvalitet. Dette gjelder også PBT. Snømåking og strøing var vinteren 2024, for oss som for de fleste andre borettslag og sameier i Oslo, ekstra utfordrende. Styret har avsluttet den særskilte avtalen vi har hatt med PBT og «manuell snømåking». Denne oppgaven vil heretter isteden utføres av vaktmester innenfor den vanlige vaktmesterkontrakten. Styret vil også i dialog med PBT sørge for at vaktmester får nødvendig utstyr/verktøy på plass, til å utføre denne oppgaven på best mulig måte. Strøsalt og snømåker i hver oppgang var et supplement til tjenestene vi kjøper, ikke en erstatning. Vi opplever at de fleste beboerne så på det tiltaket som positivt. Dagens avtale om «maskinell snømåking» med PBT vil bli konkurranseutsatt før vinteren 2024/2025. Styret gjennomfører vernerunder i fellesarealene minst 1-2 ganger årlig.

Styrets forslag til vedtak:

Styret pålegges ikke av årsmøtet å skifte ut leverandør på vaktmestertjenestene. Styret gjennomfører vernerunder i fellesarealene minst 1-2 ganger årlig. Maskinell snømåking konkurranseutsettes før vintersesongen 2024/2025.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslagsstillers forslag: Vaktmester sine arbeidsoppgaver skal være tilgjengelige for alle på Vibbo sine sider. Styret finner ny leverandør av vaktmestertjenester. Styret/vaktmester er pliktig til å gjennomføre månedlige vernerunder.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag: Styret pålegges ikke av årsmøtet å skifte ut leverandør på vaktmestertjenestene. Styret gjennomfører vernerunder i fellesarealene minst 1-2 ganger årlig. Maskinell snømåking konkurranseutsettes før vintersesongen 2024/2025.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Det skal velges:

- Styreleder for to år
- To styremedlemmer for 2 år
- Tre varamedlemmer for ett år

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Jardar Bakke

Valgt mot 3 stemmer

Følgende stilte til valg:
Jardar Bakke
Lars Rollag

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Grethe H. Garaas
Lars E G Svendsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anne Grethe H. Garaas
Lars E G Svendsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tagwa Lina Hanken
Ketil Jonassen
Anders Nordli
Andreas Wang Gulbrandsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tagwa Lina Hanken
Ketil Jonassen
Anders Nordli
Andreas Wang Gulbrandsen

14. Valg av valgkomite

Styret foreslår at det opprettes en valgkomite, som velges for ett år.
Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Arne Bergersen
Linn Langfeldt

Følgende stilte til valg:
Arne Bergersen
Linn Langfeldt

Møtet ble hevet kl. 20:25

Transaksjon 09222115557516925026 Signert JHB, SD, AB, HB

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516925826

Dokument

5700 Nydalen Kvartør Sameie - 06.05.2024 Protokoll Ordinær
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2024-05-07 09:53:30 CEST (+0200) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
Ferdigstilt den 2024-05-07 14:08:24 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Jardar Havro Bakke (JHB) *Signert 2024-05-07 10:02:20 CEST (+0200)*	**Sven-Robby Dierkes (SD)** *Signert 2024-05-07 11:00:12 CEST (+0200)*
Arne Bergersen (AB) *Signert 2024-05-07 09:57:17 CEST (+0200)*	**Hanne Bjørnstad (HB)** *Signert 2024-05-07 14:08:24 CEST (+0200)*

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Nydalen Kvarter Sameie

Møtedato: 22. mai 2023
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: BI Nydalen's lokaler, møterom B2-060.

Til stede: 28 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 29 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sven-Robby Dierkes

Møtet ble åpnet av Jardar Havro Bakke.

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

Som møteleder ble Sven-Robby Dierkes foreslått.

Vedtak: Valgt

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitne ble Solveig Kristiansen foreslått.

Vedtak: Valgt

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

a) Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

b) Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

Transaksjon 09222115557493208278 Signert MÃ&pjpSD, PSK

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 600.000.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A. Vedtektsendring om bod (fra styret)

Saksframstilling:
Styret foreslår ny regel nr. 3.2 i vedtektene:
«Bruksrett til bod/boder som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet, kan kun overdras sammen med seksjonen. Det er ikke tillatt å selge boder separat, hverken internt eller eksternt.»

Vedtektsendring krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak:
Ny regel nr. 3.2 i vedtektene:
«Bruksrett til bod/boder som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet, kan kun overdras sammen med seksjonen. Det er ikke tillatt å selge boder separat, hverken internt eller eksternt.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B. Oppussing av oppganger (fra Hans Iver Odenrud)

Saksframstilling:
Flere oppganger og fellesområder i vårt sameie bærer preg av å være rundt 15 år gamle og slitasje. Dette inkluderer slitasje og merker på dører og vegger, samt mer eller mindre permanente merker i gulv etter dørmatter. Dette gjelder blant annet i GSV 11E (se vedlagt bilder).
På grunn av det store antallet boliger i Nydalen av nyere dato enn vår bygningsmasse, risikerer boligene i Sameiet Nydalen Kvarter i økende grad å fremstå mindre attraktive enn nærliggende alternativer. Utover trivsel, vil dette kunne ha direkte påvirkning på boligprisutviklingen i våre bygg.
Forslag til årsmøtet: Styret gjennomfører en befaring av samtlige oppganger for å vurdere behov for tiltak for å opprettholde moderne kvalitet i sameiets fellesområder. Tiltak kan innebære maling av dører og fellesområder, samt spesialvask, og i ytterste konsekvens bytte av gulv.
Ber om at bilder av gulv i mail blir med som vedlegg i saksdokument til årsmøtet.
P.S. Det er gjort forsøk på vask av gulv og det fungerer ikke med vanlig vaskemiddel.
Mvh Hans Iver Odenrud

Styrets anbefaling:
Styret bestiller boning av gulv i 1. etg i alle oppganger i løpet av 2023. I tillegg vaskes oppgangene i forbindelse med dugnaden.

Transaksjon 09222115557493208278 Signert MÃ&pjpSD, PSK

Basert på vurdering av tilstand i hver enkelt oppgang, bestilles det også rens og behandling av gulv oppover i etasjene. Pga økonomi tas dette over flere år, hvor de oppgangene hvor vedlikeholdsbehovet er størst tas først.

Vedtak: Strets anbefaling enstemmig vedtatt

C. 6 forslag om drift og regler i sameiet (fra Lars Rollag)

1) Vedtektsendring
Krav om at alle årsmøter – ordinære og ekstraordinære – skal avholdes som fysiske møter. Digital avvikling skal kun benyttes hvis samfunnet er nedstengt. Dette er for at flere sider av en sak skal bli tilstrekkelig belyst og debattert før avstemming. Ved digitale årsmøter skal det heller ikke være mulig å ta opp saker som krever 2/3 flertall og vedtektsendringer.

Forslag til vedtak:
Alle årsmøter og ekstraordinære årsmøter skal avholdes som fysiske møter.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslaget om en slik vedtektsendring, da regler om digitale årsmøter etter vårt skjønn er god nok regulert gjennom eierseksjonslovens § 41. («Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.») Styret er for øvrig enig med forslagsstiller i at fysiske årsmøter er å foretrekke som hovedregel, spesielt dersom forslag som krever god behandling, diskusjon og kontradiksjon er oppe til behandling.

Vedtak: Forslaget falt enstemmig

2) Vannmåler
Montering av vannmåler for varmt tappevann i hver enkelt leilighet slik at hver seksjonseier betaler for eget forbruk og ikke etter størrelse på leiligheten. Dette vil ha en positiv effekt både med hensyn på miljø og utgifter. Sameiet inngår avtale med egnet firma for montering og løsning for månedlig avregning av forbruk.

Forslag til vedtak:
Det monteres vannmåler på varmt tappevann i hver leilighet. Avregning skal skje månedlig.

Styrets innstilling:
Styret har bestilt energikartlegging av sameiet vårt fra OBOS Prosjekt, som iverksettes sommeren 2023. Individuelle målere for tappevann vil være et av tiltakene som vurderes i en slik kartlegging. Styret foreslår derfor at vi avventer rapport fra kartleggingen, slik at vi får et best mulig beslutningsgrunnlag, før et eventuelt endelig vedtak om dette treffes.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt

3) Søppelskur.
Nåværende løsning for kasting av papp og papirsøppel fungerer ikke. Styret kontakter egnet firma for å opprette et egnet søppelskur på sameiets eiendom for kasting av papp og papir. Skuret må være låsbart for å begrense tilgang for uvedkommende.

Forslag til vedtak:
Det etableres et søppelskur på sameiets eiendom for kasting av papp og papir.

Styrets innstilling:
Styret er kjent med utfordringene med papp og papiravfall i sameiet. Med de begrensninger de gamle/trange papirnedkastene i ENVAC-anlegget vårt har, synes vi at avfallssituasjonen tross alt har fungert ok etter at den store papircontaineren i veien inn mot ENVAC ble avviklet. Og det isteden kom tilbud om kast av større papp/papiravfall inne i ENVAC-containeren med regelmessige intervaller. Når det gjelder forslaget om søppelskur, melder også følgende spørsmål seg
• Hvor på sameiets eiendom skal dette plasseres?
• Hvilke negative konsekvenser vil det ha for skadedyr?
• Vedtak om etablering av et nytt søppelskur på fellesareal som i dag brukes til et annet formål, vil kreve 2/3 flertall av de avgitte stemmene.
Det blir opp til årsmøtet å diskutere, samt treffe vedtak om, dette forslaget.

Vedtak: Forslaget falt enstemmig

4) Oppgangsansvarlig/blokkansvarlig.
Tidligere har sameiet hatt en egen oppgangsansvarlig. Dette ønskes gjeninnført og tjenesten må være avlønnet. Pr i dag blir ikke oppgangen tilstrekkelig ettersett slik at HMS ikke blir ivaretatt.

Forslag til vedtak:
Det velges årlig en oppgangsansvarlig/blokkansvarlig som får et årlig honorar for arbeidet.

Styrets innstilling:
Ordning med oppgangsansvarlig/blokkansvarlig har vært forsøkt i sameiet tidligere. Styret støtter ikke forslaget, med følgende begrunnelser:
• Vi ønsker at alle beboere skal føle seg som «oppgangs- og blokkansvarlige»
• Terskelen for å kontakte styret direkte, f eks via melding på Vibbo, skal være lav for hver enkelt
• Erfaringsmessig er det vanskelig å finne kandidater til et eget verv fra hver eneste oppgang/blokk

Vedtak: Forslaget falt enstemmig

5) Styresammensetning
Forslag om ny styresammensetning: Fremtidige styrer må ha en sammensetning hvor alle de 6 blokkene stiller med hver sin representant. Styret er pr i dag bestående av 50% utenforstående som ikke bor i sameiet. Dette er uheldig.

Forslag til vedtak:
Styret skal bestå av en representant fra hver blokk i sameiet så langt dette er mulig.

Styrets innstilling:
Styret er enige med forslagsstiller i at det er en klar fordel med høy andel «boende» styremedlemmer. Det er også en fordel at styret består av medlemmer med ulik kompetanse, variasjon i alder og kjønn, og representanter fra ulike blokker i sameiet. Etter reglene i eierseksjonsloven står årsmøtet fritt til å velge det styret årsmøtet ønsker. Erfaringsmessig har utfordringen vært å finne nok kandidater. Etter styrets oppfatning trenger vi ikke et slik eget vedtak for å ivareta god styresammensetning i fremtidige styrer, men vi lar det det bli opp til årsmøtet å votere over forslaget.

Vedtak: Forslaget falt enstemmig

6) Vaktmester
Vaktmester: krav om skriftlig fremleggelse av vaktmesterens arbeidsoppgaver. Pr i dag kan det gå uker fra en lyspære er gått til den blir skiftet. Det blir heller aldri måkt for snø eller strødd når det er glatt utenfor inngangspartiene. Dette er åpenbare vaktmesteroppgaver som dessverre ikke blir utført til tross for at vi har en vaktmester gående i sameiet på heltid. På vår felles takterrasse har det flere ganger vært åpne hull etter at noen har tråkket igjennom tredekket. Slik er det fortsatt på takterrassen mellom oppgang C og D til tross for at hullet har vært der i 8 måneder. Forrige gang noen hadde tråkket igjennom gikk det hele 9 måneder. Lysbryter i gangen inn til bodarealet ved oppgang A har vært knust det siste året. I forrige uke ble denne «reparert» med brun pakketape. Styrets unnfallenhet i forhold til internkontrollforskriften viser at de ikke er sitt HMS-ansvar bevisst, og det er heller ikke vaktmester. Vernerunder blir ikke regelmessig gjennomført og sameiet forfaller derfor gradvis år for år. En naturlig følge av dette er at sameiet skifter ut PBT som leverandør av vaktmestertjenester.

Forslag til vedtak:
Vaktmester sine arbeidsoppgaver skal være tilgjengelige for alle på Vibbo sine sider.
Styret finner ny leverandør av vaktmestertjenester.
Styret/vaktmester er pliktig til å gjennomføre månedlige vernerunder.

Styrets innstilling:
Innledningsvis vil styret rette opp følgende feil i forslagsstillers saksfremstilling «…til tross for at vi har en vaktmester gående i sameiet på heltid.» Riktig er at sameiets vaktmester har 60 % stilling knyttet til vaktmestertjenestene for Nydalen Kvarter.
Styret bekrefter videre at de ulike forholdene om drift som forslagsstiller tar opp, har blitt/blir fulgt opp.
Styrets forslag til vedtak i saken:

- Avtalen om vaktmestertjenester mellom PBT og sameiet kan publiseres på Vibbo.

- Styret har rettslig myndighet til å reforhandle og konkurranseutsette sameiets ulike avtaler. P.t. er styret godt fornøyde med vaktmestertjenestene vi mottar fra PBT, og foreslår at årsmøtet ikke pålegger styret å konurranseutsette denne tjenesten på nåværende tidspunkt.
- Videre foreslås det fra styret sin side at styret/vaktmester er pliktig til å gjennomføre vernerunder i sameiets fellesarealer minst 1-2 ganger årlig.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt

---

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Alf Søberg og Ida Tangen Høisveen foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

B Som styremedlem for 1 år, ble Tagwa Lina Hanken foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Ketil Jonassen, Lars Erik G Svendsen og Andreas Wang Gulbrandsen foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:10. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: *Sven-Robby Dierkes /s/*

Fører av protokollen
Navn: *Sven-Robby Dierkes /s/*

Protokollvitne
Navn: *Solveig Kristiansen /s/*

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5700
Nydalen Kvarter Sameie

Velkommen til årsmøte i Nydalen Kvarter Sameie

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

Dato for årsmøtet:
6. mai 2024 kl. 18:00, BI Nydalen, Rom B2-060 (2. etg), Nydalsveien 37, 0484 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtested
Kart til møterommet:

https://link.mazemap.com/2WT4cxj4

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorarer
8. Honorar for tid brukt i tvist med leverandør
9. Energikartlegging og avtrekksvarmepumpe
10. Montering av vannmåler for varmt tappevann
11. Låsbart avfallsskur for papp og isopor
12. Vaktmesters arbeidsoppgaver
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Nydalen Kvarter Sameie

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapporten godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 3.754.912 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

2. Årsregnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 600.000.

Av det foreslåtte totale honoraret på kr 600 000, er allerede 222 000 forhåndsvedtatt til Jardar som ekstern styreleder. Det foreslås at de resterende beløpet på kr 378 000 foreslås fordelt mellom styre- og varamedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000

Sak 8

Honorar for tid brukt i tvist med leverandør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

3 av styrets medlemmer brukte i styreperioden 2023-2024 et stort antall timer på en tvist mot en av sameiets leverandører knyttet til sluttfaktura for utførte arbeider. Styrets holdning var at fakturaen ikke var i samsvar med hva som var avtalt i forkant, og vi holdt tilbake en betydelig del av kostnaden. Etter mange møter, befaringer og mye korrespondanse på epost, fikk vi i all hovedsak gjennomslag for vårt krav, og kr 363 875 inkl mva ble kreditert. Vårt anslag er at tid medgått i saken for de 3 styremedlemmene ligger på ca 60-70 timer.

Forslag til vedtak

Et ekstra honorar på kr 27 500 vedtas utbetalt, og fordeles mellom de 3 medlemmene av styret etter medgått tid i saken

Sak 9

Energikartlegging og avtrekksvarmepumpe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På oppdrag fra styret gjennomførte OBOS Prosjekt en energikartlegging av sameiet i 2023. Målet med kartleggingen var å finne ut hvilke tiltak som kan gi sameiet de beste «kost/nytte» løsningene for å spare på

energibruk og redusere kostnader. Kartleggingen besto først av en befaring av sameiets bygninger, fellesarealer og teknisk infrastruktur, før styret senere mottok en rapport med råd og konklusjoner. Halvparten av kostnaden med selve kartleggingen ble dekket av ENOVA-støtte.

Presentasjon fra OBOS Prosjekt

På årsmøtet vil en representant fra OBOS Prosjekt gå gjennom hovedfunnene i energikartleggingen av sameiet vårt, og svare på eventuelle spørsmål.

Avtrekksvarmepumpe

Konklusjonen i rapporten fra OBOS Prosjekt, anbefaler vårt sameie installasjon av avtrekksvarmepumpe, som gjenvinner avkastluft ved avtrekksvarmepumpe. Regnestykket for avtrekksvarmepumpe i energirapporten, viser at det gir en energibesparelse som er marginalt for lav til å utløse ENOVA-støtte (18,4 %, mens kravet er 20 %). Styret ønsker derfor, i samråd med OBOS Prosjekt eller annen uavhengig rådgiver sameiet engasjerer, og se på muligheten til å iverksette et supplerende tiltak, slik at vi kommer over de 20 % besparelse som trengs for å kvalifisere til støtte fra ENOVA. Styret vil derfor be om vedtak fra årsmøtet på å gå videre med avtrekksvarmepumpe pluss eventuelt supplerende tiltak, som et eget prosjekt i 2024/2025.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å jobbe videre med prosjekt for installasjon av avtrekksvarmepumpe i sameiet. Samt undersøke mulighetene for supplerende tiltak for å kvalifisere prosjektet til støtte fra ENOVA. OBOS Prosjekt eller annet tilsvarende firma kan engasjeres for å bistå styret med

- Tilbudsinnhenting fra entreprenører, samt befaringer med disse
- Sammenstilling og evaluering av tilbud, inkl innstille på entreprenør til styret
- Søke om støtte til ENOVA
- Eventuelle oppklarende møter med entreprenører sammen med styret
- Annen bistand/rådgivning som er hensiktsmessig i prosessen

Endelig vedtak om prosjekt treffes først av et ordinært eller ekstraordinært årsmøte, da med prosjektbudsjett, innstilling av entreprenør og valg av finansieringsløsning.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak forslås vedtatt

Sak 10

Montering av vannmåler for varmt tappevann

Forslag fremmet av:
Lars Rollag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Montering av vannmåler for varmt tappevann i hver enkelt leilighet slik at hver seksjonseier betaler for eget forbruk og ikke etter størrelsen på leiligheten. Dette vil ha en positiv effekt både med hensyn på miljø og utgifter. Sameiet inngår avtale med egnet firma for montering og løsning for månedlig avregning av forbruk.

Saken ble også fremmet på Årsmøtet i 2023 uten at styret i løpet av et helt år har klart å presentere et forslag til løsning for sameierne - OBOS Prosjekt ble leid inn sommeren 2023.

Styrets innstilling

Styret viser til energikartleggingsrapporten fra OBOS Prosjekt, som anbefaler avtrekksvarmepumpe som det mest effektive tiltaket for vårt sameie for å redusere energikostnader og spare penger. Dersom avtrekksvarmepumpe kommer på plass, vil også regnestykket for å investere i individuelle målere for varmtvann bli dårligere enn i dag, da det totale energiforbruket går ned. Kostnadene ved å gjennomføre tiltaket + administrasjon vil bli større enn besparelsene, dog er argumentet som står igjen for å støtte forslaget rettferdighetsprinsippet.

Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak

Forslagsstiller foreslår at det monteres vannmåler på varmt tappevann i hver leilighet. Avregning skal skje månedlig.

Sak 11

Låsbart avfallsskur for papp og isopor

Forslag fremmet av:
Lars Rollag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avfallsskur for papp og isopor. Nåværende løsning for kasting av papp fungerer ikke. Beboerne bruker uforholdsmessig lang til på å rive opp papp i småbiter for at de skal passe inn i de nye bittesmå lukene. De nye lukene er i tillegg utformet på en slik måte at det er stor fare for å skade seg når man kaster pappen. Løsningen hvor man kan kaste større papp mellom kl 07 og 09 på torsdager er ikke tilfredsstillende for alle.

Styrets innstilling

Styret er kjent med utfordringene med papp og papiravfall i sameiet. Med de begrensninger de gamle/trange papirnedkastene i ENVAC-anlegget vårt har, synes vi at avfallssituasjonen tross alt har fungert ok etter at den store papircontaineren i veien inn mot ENVAC ble avviklet. Og det isteden kom tilbud om kast av større papp/papiravfall inne i ENVAC-containeren med regelmessige intervaller. Dessverre frykter vi at et avfallsskur for papp og isopor kommer til å bli misbrukt til å kaste også andre typer avfall, både av beboere i sameiet, men også andre. Som igjen vil påføre sameiet ekstra ulemper og kostnader, samt kan tiltrekke seg skadedyr.

Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak

Forslagsstiller foreslår at det etableres et låsbart avfallsskur for kasting av papp og isopor der hvor tidligere pappcontainer var plassert.

Sak 12

Vaktmesters arbeidsoppgaver

Forslag fremmet av:
Lars Rollag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vaktmester: krav om skriftlig fremleggelse av vaktmesterens arbeidsoppgaver. Pr i dag kan det gå mer enn 6 måneder fra en lyspære er gått til den blir skiftet. I vintersesongen 2023/2024 har det vært måkt og strødd uforholdsmessig lite, noe det også har vært i tidligere sesonger. Dette gjelder spesielt utenfor inngangspartiene, ved søppelanlegg og innkjøring til garasjen, men også generelt i sameiet. Det ble sendt inn skriftlig klage med bildedokumentasjon, men i stedet for å løse problemet valgte styret å sette ut strøsalt og snømåke i hver oppgang slik at beboerne kunne klare seg selv, noe ikke alle har helse til.

Det er forståelig at det ikke blir måkt i helgene, eller ved store snøfall, men det skal ikke gå flere dager/uker før dette blir tatt hånd om.

Når det årlig utbetales kr. 672.868,- for å ha vaktmestertjenester i sameiet 4 dager/uke så hører det ingen sted hjemme at beboerne skal passe på eller utføre oppgaver som inngår i denne tjenesten.

Styret er ikke sitt HMS-ansvar bevisst, og det er heller ikke vaktmester. En naturlig følge av dette er at PBT som leverandør av vaktmestertjenester skiftes ut.

Styrets innstilling

Styret er i hovedsak fornøyd med vaktmestertjenestene fra PBT. Samtidig er det en viktig og løpende oppgave for styret å følge opp våre faste leverandører, slik at tjenestene som blir levert er iht avtale og av god nok kvalitet. Dette gjelder også PBT. Snømåking og strøing var vinteren 2024, for oss som for de fleste andre borettslag og sameier i Oslo, ekstra utfordrende. Styret har avsluttet den særskilte avtalen vi har hatt med PBT og «manuell snømåking». Denne oppgaven vil heretter isteden utføres av vaktmester innenfor den vanlige vaktmesterkontrakten. Styret vil også i dialog med PBT sørge for at vaktmester får nødvendig utstyr/verktøy på plass, til å utføre denne oppgaven på best mulig måte. Strøsalt og snømåker i hver oppgang var et supplement til tjenestene vi kjøper, ikke en erstatning. Vi opplever at de fleste beboerne så på det tiltaket som positivt. Dagens avtale om «maskinell snømåking» med PBT vil bli konkurranseutsatt før vinteren 2024/2025. Styret gjennomfører vernerunder i fellesarealene minst 1-2 ganger årlig.

Styrets forslag til vedtak:

Styret pålegges ikke av årsmøtet å skifte ut leverandør på vaktmestertjenestene. Styret gjennomfører vernerunder i fellesarealene minst 1-2 ganger årlig. Maskinell snømåking konkurranseutsettes før vintersesongen 2024/2025.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag: Vaktmester sine arbeidsoppgaver skal være tilgjengelige for alle på Vibbo sine sider. Styret finner ny leverandør av vaktmestertjenester. Styret/vaktmester er pliktig til å gjennomføre månedlige vernerunder.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Styret pålegges ikke av årsmøtet å skifte ut leverandør på vaktmestertjenestene. Styret gjennomfører vernerunder i fellesarealene minst 1-2 ganger årlig. Maskinell snømåking konkurranseutsettes før vintersesongen 2024/2025.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- To styremedlemmer for 2 år
- Tre varamedlemmer for ett år

Roller og kandidater

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

- Jardar Bakke
  Jardar Bakke er foreslått valgt for 2 år.
  Med valg av ekstern styreleder Jardar Bakke, vedtas samtidig vedlagt kontrakt med Fornebu Forvaltning som finnes bak i heftet, og et honorar for kommende styreperiode på kr 240 000 til styreleder, med månedlige utbetalinger

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

- Anne Grethe H. Garaas
  Gjenvalg
- Lars E G Svendsen
  Tidligere varamedlem

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

- Andreas Wang Gulbrandsen
  Gjenvalg

- Ketil Jonassen
  Gjenvalg
- Tagwa Lina Hanken
  Tidligere styremedlem

Vedlegg

1. Tilbud Nydalen Kvarter.pdf

Sak 14

Valg av valgkomite

Styret foreslår at det opprettes en valgkomite, som velges for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jardar Havro Bakke	Solgangsbrisen 30	2022 – 2024
Styremedlem	Anne Grethe H. Garaas	Hoffsjef Løvenskiold V 29A	2022 – 2024
Styremedlem	Ida Tangen Høisveen	Gunnar Schjelderups V 11 C	2023 – 2025
Styremedlem	Tagwa Lina Hanken	Gunnar Schjelderups V 11 J	2023 – 2024
Styremedlem	Alf Søberg	Gunnar Schjelderups V 11 N	2023 – 2025
Varamedlem	Andreas Wang Gulbrandsen	Gunnar Schjelderups V 11 H	2023 – 2024
Varamedlem	Ketil Jonassen	Kjelsåsveien 164 H	2023 – 2024
Varamedlem	Lars Erik G Svendsen	Gunnar Schjelderups V 11 F	2023 – 2024

Kontaktinformasjon
Styret kan primært kontaktes via melding på Vibbo, se https://vibbo.no/nydalen-kvarter for ytterligere informasjon.
Styret kan også kontaktes på e-post: nydalenkvarter@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Nydalen Kvarter
Sameiet består av 386 seksjoner.
Sameiet Nydalen Kvarter er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 991081267, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
77 57

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Nydalen Kvarter har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styrets to hovedmål

1. Å arbeide for økt trivsel i sameiet. Dette har både et kortsiktig og et langsiktig perspektiv. Det inkluderer mange ulike saker, som sikkerhet/HMS, vedlikehold og ivaretakelse av bygningsmasse, utvikling av grøntområder, renhold og generell orden.
2. Å være engasjert i sameiets nærområde. Vi ønsker å kunne påvirke utviklingen i området rundt oss ved initiativ og samarbeid med relevante aktører.

Kommunikasjonskanaler - Henvendelser til styret og informasjon til beboerne
Styret mottar et stort antall henvendelser daglig. Disse besvares fortløpende. Målsettingen er å svare på alle henvendelser så raskt som mulig, og senest innen fem dager. Henvendelser til styret skjer i dag fortrinnsvis via melding på Vibbo. Styret kan også nås på epost: nydalenkvarter@styrerommet.no

Vibbo – her publiserer nyheter fra styret løpende
Vibbo er nå sameiets hovedplattform for informasjon til beboerne, både for nyheter og generell informasjon. Vibbo er en beboerportal-løsning levert av OBOS, med innhold fra styret. Styret har som mål at alt som du trenger å vite om sameiet skal ligge lett tilgjengelig på Vibbo.
Til deg som aldri har vært inne på Vibbo, gå til https://vibbo.no/nydalen-kvarter og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig! Kryss også av for at styret skal kunne sende deg varsler på e-post og/eller SMS. Kryss helst av for begge deler.
Invitér medboere og eventuelle leietagere til å registrere seg på Vibbo. Det gjøres under menyvalg «Min bolig» og deretter «Legg til beboer»

Styrets arbeid
Styret har hatt mange og varierende arbeidsoppgaver i perioden. I det følgende gis en kortfattet redegjørelse av hovedsakene.

Møtevirksomhet
Styret har hatt 12 styremøter i styreperioden 2023-2024. Ordinært årsmøte i 2023 ble gjennomført fysisk, etter noen år med digitale årsmøter. Videre har medlemmer i styret hatt møter og befaringer med eksisterende og mulige leverandører og samarbeidspartnere.

Vedlikehold

- Styret engasjerte i 2017 «OBOS prosjekt» for en gjennomgang og oversikt over sameiets økonomi, miljø og teknisk tilstand. Det ble utarbeidet en rapport og vedlikeholdsnøkkel for de påfølgende 5 år som styret i stor grad har fulgt. Konklusjonen i rapporten er at bygningsmasser og uteområder fremstår i generell god stand, og at de fleste bygningsdeler har teoretisk lang gjenværende brukstid. Det har i 5-års periode vært behov for løpende vedlikehold samt periodiske vedlikeholdstiltak, samt utbedring av skader som naturlig dukker opp etter 10 år. Videre er det i rapporten lagt vekt på å etablere gode rutiner for bygningsdeler der «OBOS prosjekt» har erfaring med at det oppstår skader. Siden 5-års perioden nå er utløpt, har styret som plan å bestille en ny vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse i den kommende styreperioden.

Energikartlegging
Sommeren 2023 begynte vi med en energikartlegging av sameiet, bestilt fra OBOS Prosjekt. Målet med kartleggingen var å finne ut hvilke tiltak som kan si sameiet de beste og med «kost/nytte» løsningene for å spare på energibruk og redusere kostnader. Halve beløpet av kostnadene til kartleggingen ble dekket gjennom støtteordninger.
Styret fremmer på årsmøtet eget forslag om å gå videre med det tiltaket som i energirapporten ble anbefalt for vårt sameie; avtrekksvarmepumpe. Se egen saksfremstilling.

Boning av gulv i oppgangene
Det ble sommeren 2023 gjennomført boning av gulv i alle etasjer i alle oppganger.

Bruksplan for boder
Styret har arbeidet med å få oversikt over hvilken seksjon som har bruksrett til hvilken bod i styreperioden. Det viser seg at det er vanskelig å få oversikt over hvilken seksjon som har bruksrett til hvilken bod. Styret ber derfor om at alle sjekker om boden er merket med seksjonsnummer. Dersom boden ikke er merket med seksjonsnummer, sendes en melding til styret på Vibbo med riktig nummer.

Innsetting av stakeluker i felles avløpsrør
Vi har fått satt inn stakeluker i felles avløpsrør i garasjen som gir tilgang til å kunne gjøre akuttspyling dersom det blir tett, samt fjerne uønskede gjenstander. Selv om vi har fått disse lukene, er det like viktig som før at beboerne ikke kaster fett i avløpene.

Dugnad
For andre år på rad ble det høsten 2023 (i september) gjennomført dugnad i sameiet. Mange møtte opp, og det ble et vellykket arrangement, også med den tradisjonelt hyggelige sosiale sammenkomsten etter selve dugnadsarbeidet. Styret tar sikte på å gjennomføre minst én dugnad også i 2024. Nærmere info om dette kommer på Vibbo.

Søppelanlegget
Søppelhåndteringen i sameiet er i år, som tidligere, fortsatt en utfordring. Det er hovedsakelig fordi søppelsystemet vårt er sårbart for brukerfeil.
Dessverre er det fremdeles mange beboere som ikke følger gjeldende retningslinjer for søppelhåndtering. Det er mange som fremdeles kaster hele pizza-esker, annen papp og isopor av større format enn anlegget tåler.
Styret avviklet høsten 2022 den større container som var plassert ved innkjørselen til Envac bygget. Isteden tilbys beboerne nå å kunne kaste større papp- og papiravfall i regelmessige intervaller inne i ENVAC-rommet. Se Vibbo for nærmere info om tidspunkt. Evaluering av denne ordninger så langt er at den fungerer relativt bra. Det ble også montert ny fronter på papir-nedkastene høsten 2022, med mindre åpning for innkast, i håp om at dette skulle føre til færre stopp i anlegget, siden bruker blir «tvunget» til å rive opp papp/papir i mindre biter før den skyves inn.
Dette har vært vellykket og har ført til noe færre blokkeringer av anlegget. Det er imidlertid fortsatt viktig å understreke at sameiets søppelanlegg er kun dimensjonert til å håndtere søppel fra normal husholdning. Det skal ikke benyttes til søppel etter oppussing, større emballasje etter møbelkjøp o.l. Den type søppel må beboerne selv sørge for blir kjørt til en gjenbruksstasjon.

Styret anmoder sterkt samtlige beboere om å følge retningslinjene som er gitt for søppelhåndtering i vårt sameie, og om å gi beskjed dersom man er vitne til feil bruk. Styret vil sammen med brukerne arbeide videre for å redusere kostnader til søppelhåndtering. Styret oppfordrer alle til å lese hele temaet «Avfall» i Vibbo.

Garasjeporten
Da sameiet kun har én inn-/utkjøring til garasjen, er vi veldig sårbare ved driftsstans av porten. I samråd med ASSA ABLOY ble det i 2021 besluttet å bygge et tak over porten. Dette har redusert antall driftsproblemer, og porten har fungert godt i perioden 2023/2024.
Vi ber videre beboerne som benytter garasjeporten, som var ny i 2017, om å vise forsiktighet ved inn- og utkjøring. Styret har satt opp ekstra videokamera for overvåkning av inn og utkjøringen. Vi minner om at maks høyde i garasjen er 203 cm.

Heisene
I sameiet er det 16 heiser. Det hender naturlig nok at noen stopper. Det skjer dessverre ofte i helgene og på kvelden. Mange av stansene skyldes brukerfeil. Sameiet har forholdsvis store faste utgifter på heisene. Styret ønsker derfor ikke å bestille reparasjoner på heisene på kvelds/nattestid og i helgene, dersom det ikke er fare for liv og helse. Grus i sporene for heisdøren er en gjenganger for stopp, og alle oppfordres til å unngå å sparke grus mot sporene. Se tema «Heis» i Vibbo.

Styrets arbeid tilknyttet nærmiljø og naboer

Naboer
Styret har jevnlig kontakt med sameiets naboer. Det er først og fremst BSN og Nydalstoppen, men også Heilo Vel, bedriftene i Gunnar Schjelderups vei 9, Schibsted og Avantor.
Naboforholdet er generelt godt. Vi mottar innimellom klager på bråk fra BI studentene. I 2023 gikk arrangementet "Fadderullan" relativt greit, og resulterte ikke i mange klager på støy fra våre beboere. Styret vil fortsette den løpende dialogen med ledelsen ved BSN for å forebygge støy, samt sørge for at det blir iverksatt nødvendige tiltak.

Støy fra sameiets egne beboere
Styret mottar enkelte klager på høylytt støy og høy musikk fra egne beboere i Sameiet. Dette er brudd på husordensregler og vil kunne medføre utrykking av vekter, samt formelt klagebrev fra styret. Se Vektertjenesten nedenfor. Alt i alt er inntrykket at de aller fleste beboerne i sameiet er flinke til å overholde husordensreglene, samt å varsle i forkant om fester eller oppussing.

Vektertjenesten
Sameiet har avtale med vaktselskapet City Security som har døgnkontinuerlig vakttjeneste, tlf. 22 75 15 00
Vektertjenesten kan for eksempel brukes når noen i sameiet forårsaker sjenerende bråk etter klokken 23:00 (bryter husordensreglenes § 13). City Security fakturerer sameiet for utrykning til «husbråk» Fakturaen blir videresendt og belastes beboer/e av leiligheten som ble oppsøkt av City Security.
Rutine for henvendelse til vaktselskapet City Security AS er beskrevet på sameiets Vibbo, under temaet «Vektertjenesten».

HMS
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr ved årlige kontroller og regelmessige vernerunder i fellesarealene. HMS-arbeidet blir også dokumentert i en egen modul i styrets digitale nettløsning, Styrerommet.no.

Utelys i forbindelse med julen
Styret hadde julen 2017 et prøveprosjekt med belysning av trærne langsmed Gunnar Schjelderups vei. Gode tilbakemeldinger gjorde at vi i 2018 utvidete belysningen med lysslynger i trærne i miljøgata. Da dette har vært et positivt bidrag har vi fortsatt med dette.

Byggeaktivitet i nærområdet
Styret følger med på byggeaktivitet i nærområdet, inkludert nabovarsler vi mottar via Altinn. Videre informerer vi beboerne på Vibbo når det dukker opp saker vi mener det er viktig at alle blir gjort kjent med.
Alle seksjonseiere oppfordres i tillegg til selv å følge med på Oslo kommunes nettsider om byggesaker i nærområdet. Når de sakene for de nærmeste tomtene kommer så langt at nabovarsler blir sendt ut er det viktig at så mange som mulig svarer, ikke bare styret.

Røyking utendørs
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense røyking utendørs i nærheten av andre leiligheter. Dette gjelder også på egne balkonger da røyklukten kan være til særlig sjenanse for andre beboere, spesielt allergikere og barn. Dette er i tråd med husordensreglenes «grunnmur», som er hensynsfullhet overfor beboere og gjester i sameiet.

Ventilasjon
Styret gjør oppmerksom på at det er -mekanisk avtrekk/ventilasjon i hele sameiet, med fellesavtrekk. Det betyr at det er en felles vifte i underetasjen som sørger for avtrekk for mange leiligheter i en oppgang. Derfor er det ikke lov å installere kjøkkenvifte med egen motor/vifte. Kjøkkenvifte med motor kan medføre at hele anlegget kommer i ubalanse, og sprer lukt fra matlagning til andre leiligheter.
Styret har fått tilbakemeldinger på at avtrekkshetten på kjøkkenet og badet enten bråker for mye eller ikke trekker ut matos godt nok. Ventilasjonsfirmaet Blikra og Søderblom sier at det vil være vanskelig å styre lik mengde luft til alle leiligheter slik ventilasjonsanlegget i Sameiet er bygget. Det er ikke montert reguleringsspjeld i etasjene/leilighetene som gjør det mulig å reguler luftmengden individuelt. Det medfører at de leiligheten som er nærmest viften vil ha mye sterkere avtrekk enn den som er lengst unna. Det som kan gjøres er å justere avtrekket i garasjen opp eller ned, for enten å redusere eller øke avtrekket fra leilighetene, men det vil ikke være mulig å jevne det helt ut.
Styret og Blikra og Søderblom jobber fortsatt med å finne en best mulig løsning for alle parter.
NB: Husk at ventilene over vinduene og eventuelle ventiler i yttervegger som finnes i noen ledigheter, ikke må stenges helt for at det skal bli en passe gjennomstrømming av frisk luft og utlufting i leiligheten og på badene.
Se tema «Ventilasjon» på Vibbo.

Sameiets økonomi
Sameiet har økonomi som dekker planlagt drift og vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan (OBOS 2017). I samråd med OBOS vedtok styret å øke felleskostnadene med 5 % fra 1.1.2024. Økningen skyldes i hovedsak økning av kommunale avgifter, strømutgifter, forsikring og drift og vedlikehold av bygninger. Egenkapitalen er bra, men ikke høyere enn hva et sameie på vår størrelse bør ha som nødvendig buffer. For detaljer, se årsregnskapet for 2023.

Styrets arbeid frem mot neste årsmøte
Styret vil fortsette å arbeide med ovennevnte sakene, basert på de samme hovedmålene.

Fokusområder i 2024
Vi vil gå gjennom status for utført vedlikehold iht anbefalingene som ligger i vedlikeholdsplanen fra 2017, og har også som plan å bestille ny vedlikeholdsplan for de kommende 5-10 årene.
Oppfølging av vedtakene årsmøtet treffer på forslagene til behandling, inkludert avtrekksvarmepumpe, vil naturligvis være en prioritert oppgaver for styret.
Videre er det planlagt boning av gulv i 1. etg i oppganger, og rens og behandling av gulv oppover i etasjene prioritert etter behov i løpet av i år og de neste årene. (Dette vedlikeholdet ble behandlet av årsmøtet i fjor som eget forslag.)

Renhold av oppganger
Det er hyggelig å konstatere at det er få klager på vask og renhold av oppganger. Styret følger nøye opp alle mottatte klager overfor leverandør av tjenesten.
Flytting kan medføre skader på vegger og gulv som ikke vil bli reparert med det første. Styret ber alle om å vise ekstra påpasselighet ved flytting.

Uteområdene
Uteområdet vårt har allerede fått et løft, og styret jobber videre sammen med gartnerleverandøren sameiet har avtale med for å planlegge vedlikehold og videre utvikling av uteområdet i 2024.

Skilting av uteområdene
Styret ser på muligheten til å få på plass bedre skilting i uteområdene i sameiet, slik at det blir lettere for besøkende og leverandører å finne frem mellom blokkene og de ulike adressene våre.

HMS
Styret arbeider aktivt for økt sikkerhet i sameiet og vil fortsatt ha høyt fokus på HMS fremover. Vi er opptatt av både det som relaterer seg til HMS og internkontroll, og det som relaterer seg til forebygging av innbrudd. Her vil oppmerksomme beboere og vektertjenesten være en viktig bidragsyter. Styret ønsker nok en gang å understreke viktigheten av at trapper og ganger, som er rømningsveier, og fellesarealer ellers, holdes frie for barnevogner, sykler, søppel mv. I tillegg oppfordrer styret beboere om å påse at låste innganger til fellesområder virkelig er låste til enhver tid.

Miljø og trivsel
Styret har fokus på miljø og trivsel. Det er planlagt dugnad og vedlikehold. Årlig hovedvask av garasjen gjennomføres over to dager. Tidspunkt for dugnad kommer vi tilbake til.

Informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere
Styret vil fortsette å utvikle innholdet i sameiets Vibbo portal.
Til deg som aldri har vært inne på Vibbo, gå til https://vibbo.no/nydalen-kvarter og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig! Huk av for at styret skal kunne sende deg varsler på e-post og/eller SMS. Kryss helst av for begge deler.

Utleie
Vedtektenes paragraf 3.1 pålegger seksjonseiere som leier ut å informere styret om utleieforholdet og gi styret kontaktinformasjonen til leietagere, både ved inn- og utflytting. Styret oppdager stadig at seksjonseiere som leier ut glemmer å etterleve dette. Styret vil derfor fortsette å søke å innhente informasjon som mangler.
Løsning for innmelding av kontaktinformasjon til leietagere til styret vil snart være tilgjengelig på Vibbo.

Avslutning
Styret vil i 2024 og fram til neste årsmøte arbeide for at sameiet skal fortsette å utvikle seg i positiv retning, til glede for alle som bor i Nydalen Kvarter.

ÅRSRAPPORT FOR GARASJEPLASSENE 2023/24

Styret
(Samme styre som i boligsameiet, se side 1 i årsrapporten.)

Eiendommen
Sameiet Nydalen Kvarter har totalt 305 (244 + 61) garasjeplasser.
Majoriteten, 244 plasser, ligger i fellesarealene til Sameiet Nydalen Kvarter i gnr 77, bnr 57.
De resterende 61 plasser ligger i en egen samleseksjon, seksjon 361. Seksjonen eies av Boligstiftelsen Nydalen (50 plasser), Carbo AS (2 plasser) og enkeltpersoner. Hver plass representerer en ideell andel av seksjon 361.

Styrets arbeid
Det ble også i 2023 gjennomført en omfattende garasjevask.

Garasjeport
I 2021 ble det i samråd med ASSA ABLOY bygget et tak over porten. Dette ha en positiv effekt på antallet driftsstans.

Sameiet har kun én inn-/utkjøring. Vi er derfor veldig sårbare ved driftsstans av porten. Vi ber derfor beboerne som benytter garasjeporten, om å vise forsiktighet ved inn- og utkjøring. Som en ekstra «forsikring» har styret satt opp ekstra videokamera for overvåkning av inn- og utkjøringen.
Vi minner om at maks høyde i garasjen er 203 cm.

Videoovervåking
Videoovervåkningen i garasjen er under kontinuerlig utvikling. En person i styret har som hovedansvar å følge opp, og med på, videoovervåkningen.

Elbilladere
Eneste godkjente løsning for å installere ladeboks for lading av elbiler i garasjen er nå den styret har inngått avtale med MER om.
Som en følge av at beboere fikk 6 nye parkeringsplasser inne i seksjon 361, engasjerte vi MER til å bygge ut infrastruktur også for disse plassene. Samtlige plasser som Sameiet disponerer har nå muligheten til å kjøpe, og koble til en ladeboks. Styret er fornøyd med avtalen som er inngått med MER.
For eiere av Saltobokser vil vi også i 2024 lese av strømforbruket manuelt. Eiere vil da bli fakturert for faktisk bruk av strøm på lik linje/til samme kwh-pris, som MER brukere.

HMS
Styret arbeider kontinuerlig for å ivareta HMS. Et stadig tilbakevendende og stort problem er at det oppbevares uvedkommende gjenstander på garasjeplassene. Dette medfører mye oppfølging og tar tid for styret. Styret gjentar og presiserer at det ikke er tillatt å oppbevare annet enn kjøretøy, sykler og dekk på parkeringsplassene i garasjen. Styret anmoder alle om å vise hensyn og ikke parkere utenfor de oppmerkede plassene, og, om mulig parkere slik at førersiden av din bil vender mot førersiden av nabobilen.
Styret minner om at gjeldende «Regler For Parkeringsplasser i Garasjen» alltid skal etterleves.

Videre arbeid
Styret vil fortsette med én storvask i året. Den gjennomføres over to dager på våren. Tidspunkt for garasjevask blir annonsert på Vibbo, og ved informasjon i garasjen. Alle biler og gjenstander må da være fjernet i henhold til planen. Vi håper at dette gir akseptabelt renhold, med minst mulig ulempe for eierne.
I årene fremover vil vi i henhold til anbefalinger fra OBOS vedlikeholdsplan vurdere å få gjennomført vedlikeholdstiltak av garasjeanleggets vegger og søyler. Det er flere steder påvist forhøyede kloridverdier i bunn av garasjeanleggets vegger og søyler der det er fall mot vegger og søyler. Aktuelle tiltak er hulkil og katodisk beskyttelse. Dette var noe som vi hadde planlagt gjennomført i 2020-22, men som først bortfalt på grunn av garasjebrannen, og senere ble prioritert ned av økonomiske årsaker.

Felleskostnader
Felleskostnadene for parkeringsplass ble holdt uendret fra 01.01.2024.
Inntektene i regnskap og budsjett er beregnet ut ifra maksimalt antall parkeringsplasser (305).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kostnader
Sameiet brukte kr 1 660 126 mindre enn budsjettert på drift og vedlikehold i 2023, og prioriterte i tillegg til de faste driftsavtalene våre, i hovedsak løpende vedlikehold og reparasjoner. I tillegg hadde vi et positivt avvik i forhold til budsjett på 1 277 804 på energikostnader, som i hovedsak skyldes at energikostnadene i 2023 ble vesentlig lavere enn vi fryktet da budsjettet ble satt opp. Som følge av dette fikk vi et godt årsresultat og økt de disponible midlene, slik at sameiet nå står bedre rustet økonomisk til å møte større vedlikeholdskostnader som vil komme de neste årene.

Resultat
Årets resultat på kr 3 754 912 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 5.878.953

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5.150.000 til forefallende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nydalen Kvarter.

Lån
Sameiet Nydalen Kvarter har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vaktmestertjeneste
Profesjonell Bygg Tjeneste AS (PBT) er sameiets vaktmestertjeneste og ivaretar drifts- og vedlikeholdsmessige oppgaver i sameiet i henhold til skriftlig avtale.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82776079. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALEN KVARTER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALEN KVARTER.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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,

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.

Penneo Dokumentnøkkel: IKMKP-30MTW-ISUOH-TDK41-U21EM-QVXFK

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IXMXP-30MTW-ISUOH-TDX41-U21EM-QVXFK

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.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 611 280	18 417 434	17 361 000	18 747 000
Ladeinntekter EL-bil		231 112	175 122	180 000	250 000
Andre inntekter	3	492 911	270 148	87 000	18 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 335 303**	**18 862 704**	**17 628 000**	**19 015 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-80 785	-105 468	-84 600	-84 600
Styrehonorar	5	-600 000	-748 000	-600 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-29 203	-27 781	-27 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-492 967	-473 940	-488 000	-520 200
Konsulenthonorar	7	-248 881	-25 637	-95 000	-270 000
Drift og vedlikehold	8	-2 879 874	-8 807 184	-4 540 000	-5 150 000
Forsikringer		-1 497 978	-1 341 769	-1 500 000	-1 650 000
Festeavgift		-36 495	-37 376	-38 000	-38 000
Kommunale avgifter	9	-2 756 109	-2 429 117	-2 728 000	-3 224 000
Garasjer	10	32 271	-18 393	0	0
Energi/fyring		-1 922 196	-2 678 918	-3 200 000	-2 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 389 952	-2 142 319	-2 400 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	11	-1 971 955	-1 848 132	-1 974 000	-2 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 874 123**	**-20 684 034**	**-17 674 600**	**-18 566 800**
DRIFTSRESULTAT		**3 461 180**	**-1 821 330**	**-46 600**	**448 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	293 761	230 644	190 000	165 000
Finanskostnader	13	-29	-490	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**293 732**	**230 154**	**190 000**	**165 000**
ÅRSRESULTAT		**3 754 912**	**-1 591 176**	**143 400**	**613 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 754 912	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 591 176		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav		0	-2 228
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 313	56 601
Forskuddsbetalte kostnader		545 515	619 308
Andre kortsiktige fordringer	15	10 225	42 193
Driftskonto OBOS-banken		4 332 286	1 416 453
Driftskonto OBOS-banken II		18 097	11 532
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 060	15 910
Sparekonto OBOS-banken		547 221	378
Sparekonto OBOS-banken II		2 146 529	2 051 362
SUM OMLØPSMIDLER		**7 636 246**	**4 211 509**
SUM EIENDELER		**7 636 247**	**4 211 510**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 878 955	2 124 043
SUM EGENKAPITAL		**5 878 955**	**2 124 043**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		274 454	285 579
Leverandørgjeld		1 462 862	1 780 058
Skyldige offentlige avgifter	16	19 277	21 130
Annen kortsiktig gjeld	17	700	700
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 757 293**	**2 087 467**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 636 247**	**4 211 510**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024
Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

Jardar Havro Bakke /s/ Anne Grethe Garaas /s/ Alf Søberg /s/

Ida Tangen Høisveen /s/ Tagwa Lina Hanken /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 975 833
TV/Internett	2 360 537
Strøm elbil	247 358
Bod	18 600
MC-plass	8 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 611 280**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Refusjon renovasjon 2022	250 815
Aimo gjesteparkering	223 140
Skadeoppgjør	8 000
Paypal	6 090
Avslutning bankkonto	3 345
Refusjon vaktutrykning	1 060
Nøkkel	393
Regnskapskorrigeringer	68
SUM ANDRE INNTEKTER	**492 911**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-80 785
SUM PERSONALKOSTNADER	**-80 785**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 600 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 823, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-70 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 443
OBOS Prosjekt AS	-150 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-248 881**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-82 258
Drift/vedlikehold VVS	-150 319
Drift/vedlikehold elektro	-132 494
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-338 708
Drift/vedlikehold heisanlegg	-821 231
Drift/vedlikehold brannsikring	-671 916
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-152 229
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-487 747
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-12 973
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 879 874**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 937 785
Renovasjonsavgift	-818 323
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 756 109**

NOTE: 10
GARASJER

Leie	848 925
Forsikring	-257 151
Strøm og nettleie	-481 549
Vedlikehold	-77 954
SUM GARASJER	**32 271**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-32 774
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 447
Annen leiekostnad	-14 000
Vaktmestertjenester	-694 729
Vakthold	-246 342
Renhold ved firmaer	-690 718
Snørydding	-155 698
Andre fremmede tjenester	-10 273
Trykksaker	-1 775
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 890
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 823
Andre kontorkostnader	-7 161
Telefon u/mva	-42 158
Bankgebyr	-7 948
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-3 285
Tap på fordringer,	-1 938
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 971 955**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	177 872
Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 470
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
Andre renteinntekter, Høyrentekonto	96 190
SUM FINANSINNTEKTER	**293 761**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	**-29**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ufakturerte felleskostnader for 2022	10 225
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 225**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-14 060
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 217
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-19 277**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr OBOS Eiendomsforvaltning AS	-700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-700**

Fornebu Forvaltning

Tilbud ekstern styreledelse

Sameiet Nydalen Kvarter

Oslo / 05.04.2024





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

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

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

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

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

§ 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for sameiet for en periode fra mai 2024 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i vedtak på ordinært årsmøtet i mai 2024 om valg av ekstern styreleder, og at styreperioden har en varighet på 2 år, jfr vedtektenes bestemmelse. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

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

§ 2 Avtalens primæroppgaver

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

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- forberede og delta på opptil 2 fellesmøter med styrene i BSN og Nydalstoppen pr år, samt delta på årlig dugnad med mindre styreleder har gyldig forfall.
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og har ansvaret for at henvendelser blir besvart av styret innen rimelig tid. Samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha løpende og god dialog med sameiets forretningsfører.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styrelederes fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort 240 000 kr pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 fra mai 2024 til og med april 2026. Honoraret for år to av styreperioden (fra og med mai 2025) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov eller etter nærmere avtale kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalens § 2. Ved møter utover ordinært årsmøte, ordinære styremøter eller fellesmøter med BSN/Nydalstoppen, dvs ekstraordinære årsmøter, byggemøter/stedlige befaringer, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva. Det samme gjelder for oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er avtalt. Dette faktureres særskilt fra Fornebu Forvaltning AS, og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares/avtales skriftlig med styret i forkant.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Jardar Bakke har hatt som styreleder refunderes.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig administrasjonsvederlag som er på kr 15 000 eks mva i perioden styreleder blir valgt for. Administrasjonsvederlaget faktureres en gang i året av Fornebu Forvaltning AS.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS	Sameiet Nydalen Kvarter

REGISTRERINGSBLANKETT
For årsmøte

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

Signatur – eier	**Dato:**

De som ikke kan møte opp på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut. Fullmakten må være en blankofullmakt.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøte i

Sameiet Nydalen Kvarter

Signatur – fullmektig:	**Dato:**

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NYDALEN KVARTER

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

§ 5. Postkasseskilt

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

§ 6. Orden

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

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 8. Felles signalanlegg

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

§ 9. Energisparing

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

§ 10. Hundehold

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

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 12. Rullebrett

Det er ikke tillatt å bruke rullebrett på sameiets område.

§ 13. Brudd på husordensreglene

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

mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene bør også rapporteres skriftlig til styret.

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

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

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

§ 14. Erstatningsansvar

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

(Husordensreglene ble sist endret på sameiermøtet 22. april 2015)

REGLER

FOR

PARKERINGSPLASSENE I GARASJEN I SAMEIET NYDALEN KVARTER

Vedtatt på sameiermøte 15. april 2010
Sist oppdatert ved vedtak på ordinært sameiermøte 19.04.2017

1. Parkeringsplassene og eierandeler

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

2 Eierforhold

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

3. Styre og oppgaver

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

4. Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiet Nydalen Kvarters øverste organ. Saker som gjelder garasjeplassene behandles der, i egen seksjon. Når saker som gjelder garasjeplassene blir behandlet, er det kun eiere av disse som har stemmerett.

For øvrig gjelder reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter. Se vedtektene til Sameiet Nydalen Kvarter for mer informasjon om dette.

5. Rett til bruk - bruksplan

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

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

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

6. Kostnadsfordeling

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

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

6.3 Mellom eierne av garasjeplasser fordeles kostnadene i henhold til eierandel. Felleskostnader kreves inn av styret etter følgende prinsipp:
Eier av bruksrett til garasjeplass betaler kr 198,- pr. plass pr. måned i felleskostnader direkte til Sameiet Nydalen Kvarter. Beløpet skal dekke kostnader i henhold til denne paragraf. Beløpet kan årlig reguleres med inntil 10%. Dersom beløpet skal reguleres opp med mer enn 10 %, må det godtgjøres av Styret. Beløpet skal reguleres ned dersom det viser seg at det er for høyt. Felleskostnadene for garasjeplasser settes for ett år av gangen, og eventuelle endringer skjer ikke med tilbakevirkende kraft.

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

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

7. Rettslig rådighet

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

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

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

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

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

8. Vedlikehold

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

Informasjon til nye beboere i sameiet Nydalen Kvarter

Oslo, februar 2021

Hjertelig velkommen til sameiet vårt!

Styret i sameiet Nydalen Kvarter er opptatt av at nye beboere kjenner til **Husordensregler** og gjeldende **vedtekter**.

For seksjonseiere som leier ut, er det spesielt viktig at innholdet i vedtektenes paragraf 3.1 er godt kjent og at det som står der etterleves.

Nyttig informasjon

Parkering for flyttebil: Bruk «Ticket-systemet» (se neste side) for å få midlertidig parkeringstillatelse for flyttebil.

Ringeklokkeskilt: Bruk «Ticket-systemet» for å melde inn endring av navn. Husk å oppgi nåværende navn på ringeklokken. Unngå klistrelapper på tablået. De kan være vanskelig å fjerne.

Postkasseskilt: Skilt til postkassen bestilles av beboer på posten.no : https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004

Skilttype: Stort, hvitt, størrelse 58mm x 94mm Du kan betale med Vipps til posten. Skiltet monteres fra innsiden av postkassen. Inntil man har fått skilt kan det settes opp midlertidig lapp som merkes med dato. Disse blir fjernet etter ca. 1 måned.

Avfall/søppel

Søppelnedkast for restavfall, matavfall og plast: husk å legge avfallet i riktig type pose og knyt posene godt igjen. Grønne og blå poser kan hentes gratis for eksempel på Bunnpris)

Søppelnedkast for papir: husk at disse nedkastene, på grunn av tetningsfare, ikke tåler store pappbiter, som for eksempel pizzaesker. Slikt kastes i egen container for papp (se nedenfor).

Dette skal ikke i nedkastene: Byggematerialer, metall, ledninger, el materiell, batterier, flasker, syltetøyglass, lange ting som kan sette seg fast, pizzakartonger, annen papp og isopor.

Egen container kun for Isopor: denne står ved nedre porten til barnehagen

Ved oppgang «K» på østsiden av sameiet finner du:

Egen container kun for papp: Husk å slå sammen esker og kartonger

Egen container for flasker, tomme glassbeholdere og metallbokser

Hensetting av søppel og gjenstander på fellesområdene, inkludert i nærheten av nedkastene og containerne, blir bøtelagt med kr 2000,-.

Nærmeste gjenbruksstasjon

Grefsen Gjenbruksstasjon, 5 minutter unna med bil – Kapellveien 118, 0493 Oslo

Elektriske artikler og hvitevarer

Elkjøp på Storo Storsenter tar imot dette. Alt fra ledninger, lamper, pærer, batterier, og små og store hvitevarer

Toveis informasjonsutveksling mellom styret og eiere/beboere

Vibbo: styrets informasjonsportal

Alle seksjonseiere og beboere/leietagere oppfordres til å registrere seg og bruke sameiets Vibbo-sider.

Gå inn på https://vibbo.no/nydalen-kvarter og logg deg inn med telefonnummeret ditt, som OBOS eller seksjonseier skal ha lagt inn. Huk av for **samtykke til digital kommunikasjon** og legg inn mobilnummer og e-postadresse hvis det ikke er fylt inn.

Seksjonseier legger inn medboere og leietagere ved å bruke menyvalget «Legg til beboer» i menyen oppe til høyre i Vibbo.

Eiere som ikke er vant til å bruke systemer på Internett, anbefales å få hjelp av familie eller venner til å registrere seg på Vibbo og å legge inn medboere/leietagere.

Skulle du som ny beboer oppleve problemer knyttet til pålogging til Vibbo, oppfordres du til å legge inn en sak om det på Ticket-systemet.

Når du kommer inn på Vibbo, har du tilgang til utfyllende informasjon om det som står i dette skrivet pluss mye mer. Bruk søkefunksjonen i Vibbo for å finne det du lurer på!

Facebook
Det finnes en lukket Facebook-gruppe («Nydalen Kvarter») som noen beboere administrerer, hvor beboere kan kommunisere seg imellom.

OBS!: Styret i sameiet leser vanligvis ikke spørsmål som stilles på Facebook, og ber om at Ticket-systemet brukes for at man skal være sikker på at styret leser spørsmålene dine.

Ticket-systemet: sameiets saksbehandlingssystem

http://support.nydalenkvarter.no/index.php.

Ticket-systemet gir seksjonseiere, beboere, leietagere og utenforstående en enkel måte å legge inn spørsmål, bestillinger og lignende til styret, og det er et godt verktøy for saksoppfølging og sakshistorikk.

Vi håper og tror at du vil trives og ønsker deg hjertelig velkommen.

Vennlig hilsen,

Styret i sameiet Nydalen Kvarter

Denne informasjonen ligger også på Vibbo under Tema «Nyinnflyttet»

VEDTEKTER
for
Sameiet Nydalen Kvarter

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

§ 1
Eiendommen -formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 384 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA.

§ 3
Rettslig råderett og opplysningsplikt

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

§ 3.1
Seksjonseiers plikter ved utleie

Ved utleie plikter sameier uten unødig opphold å opplyse styret om leieboeres navn, kontaktinformasjon i form av mobiltelefon og epostadresse, og antatt varighet av leieforholdet. Sameier plikter også å informere styret når leieforholdet avsluttes.
Sameier plikter å opplyse leietager om vedtekter og husordensregler og forsikre seg om at leietager forstår disse ved innflytting, og at leietager vet hvor vedtekter og husordensregler kan finnes.

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

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

§ 5
Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

§ 6
Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7
Bygningsmessige arbeider

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

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

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

§ 8
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

§ 9
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og påbudte brannvarslere

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og kjøkken slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

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

§ 13
Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14
Årsmøtets vedtak

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

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

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

2. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

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

3. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

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

_____

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde-Marie Lunde Westerheim
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11E

Dato: 03.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492438
7853611

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 57

Vi viser til bestilling av 20240531 for GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11E.

GNR. 77 BNR. 57

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.06.1916.

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

18884 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

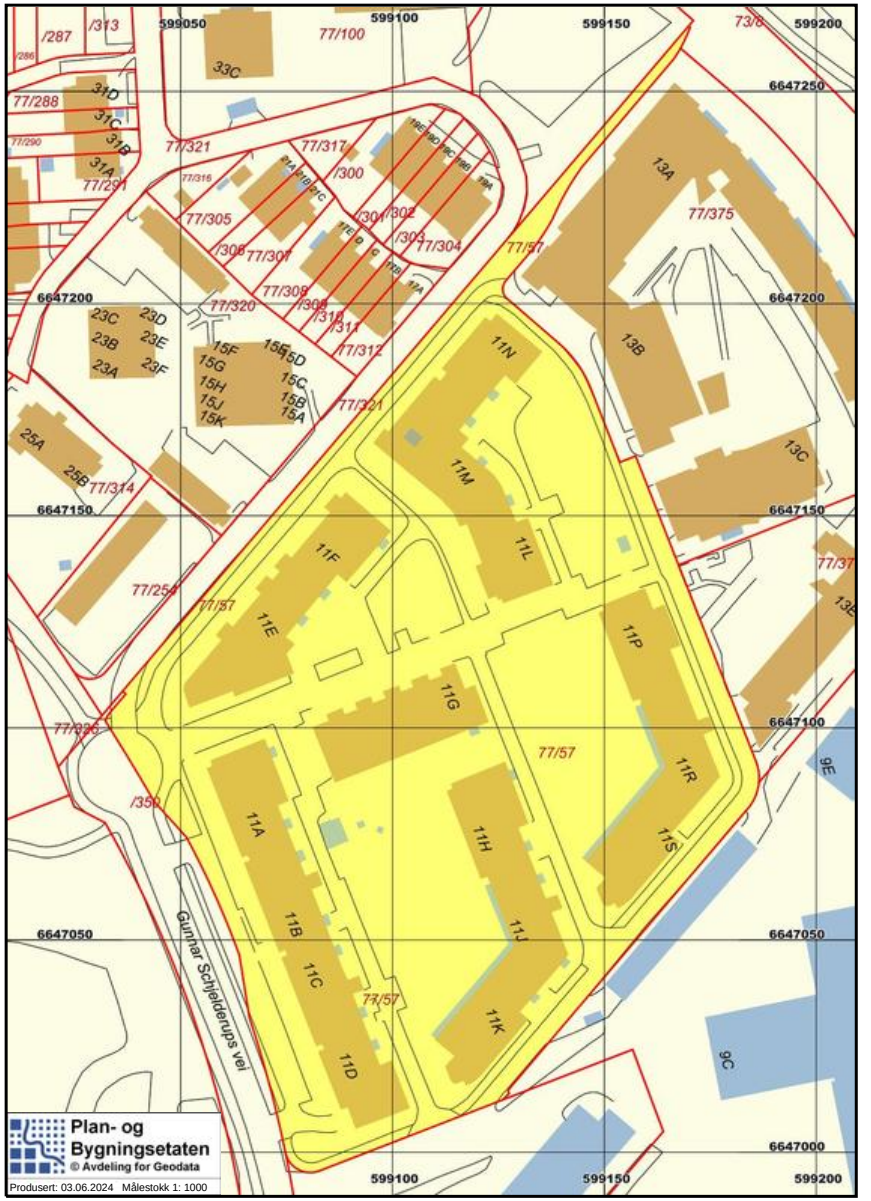
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

S-4053

GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.03.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200106565

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200106565

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11

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

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage), industri
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gang- og sykkelvei, gang- og sykkelvei (under jernbane, annet veiareal)
- spesialområde: parkbelte i industriområde
- fellesområde: felles avkjørsel, annet fellesareal (fortau)

§ 3. *Plassering og høyder*
Det tillates oppført bygninger innenfor byggegrenser og maksimale høyder som vist på plankartet. Teknisk utstyr, installasjoner, heis- og trappeoppbygg tillates inntil 3,0 meter over maksimale høyder.

§ 4. *Utnyttelse*
Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) for felt A er 26 250 m^2 . Arealer med gulvplan under kote 111,0 og som ikke er bolig, medregnes ikke. Maksimalt tillatt bruksareal for felt B er 30 500 m^2. Arealer under terreng skal ikke medregnes i T-BRA. Maksimalt tillatt bebygget areal (BYA) er 40 % for felt A og 35 % for felt B.

§ 5. *Uteoppholdsareal*
Boligene i felt A skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 17 % av bruksarealet for felt A, der minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng. Boligene i felt B skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 40 % av bruksarealet for felt B, der minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng. Det skal avsettes minimum 1 350 m^2 uteoppholdsareal for barnehage i felt B. De deler av arealet som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i MUA for boligene i felt B.
Arealer som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal være egnet for lek og opphold.

§ 6. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise ferdig opparbeidet tomt. Utomhusplan for det enkelte felt skal være godkjent av bygningsmyndighetene før det gis rammetillatelse i det enkelte felt. Uteoppholdsareal for barnehage i felt B skal være vist i utomhusplanen.

§ 7. *Utforming*
Teknisk utstyr, installasjoner, heis- og trappeoppbygg på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates flate tak med takterrasser. Soverom og selvstendige hybelleiligheter i felt A skal ikke orienteres mot Rolf Wickstrøms vei. I felt A skal eventuelle svalganger mot Rolf Wickstrøms vei utformes som tette svalganger. I felt B tillates maksimum 40 % av leilighetene som ensidig belyste. Ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst tillates ikke. Uteoppholdsarealer som etableres over underjordisk anlegg skal minimum ha vekstlag for beplantning (drenslag og vekstjord) på gjennomsnittlig 60 cm. I fasader mot Rolf Wickstrøms vei (Ring 3) skal det benyttes fasademateriale som ikke bidrar til å øke veistøy ved refleksjon av lyd.

§ 8. *Avkjørsler*
Avkjørsler er som vist med pilene på kartet.

§ 9. *Leilighetsfordeling*
Inntil 40 % av leilighetene kan være 2-roms leiligheter. Minimum 40 % av leilighetene skal være 3-roms leiligheter. Minimum 20 % av leilighetene skal være 4-roms leiligheter eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter. Dersom det ved søknad om tiltak foreligger en tinglyst avtale om utbygging av studentboliger med en organisasjon eller andre som har som formål å bygge og/eller drive studentboliger i felt A, stilles det ikke krav om leilighetsfordeling i felt A.

§ 10. *Parkering*
Parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo,
Den tette byen. Inntil 17 av disse parkeringsplassene kan ligge på terreng i felt B, dersom de er for

besøkende. Øvrig parkering skal ligge i parkeringskjeller. 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt og tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 11. *Byggeområde for blandet formål (felt A)*
I byggeområde for blandet formål: boliger og bevertning, tillates inntil 300 m^2 av tillatt bruksareal som bevertning. Bevertning skal ligge i 1.etasje.

§ 12. *Byggeområde for blandet formål (felt B)*
I byggeområde for blandet formål: boliger, kontorer, forretninger, bevertning og allmennyttig formål (barnehage), tillates til sammen inntil 1 000 m^2 av tillatt bruksareal som kontorer/forretning/bevertning. 600 m^2 av tillatt bruksareal er allmennyttig formål (barnehage) og kan ikke benyttes til andre formål. Den enkelte forretnings-, bevertnings- eller kontorenhet tillates med et bruksareal inntil 400 m^2. Øvrig areal skal være boliger. Bevertning, forretninger, kontorer og barnehage skal ligge i 1. etasje.

§ 13. *Byggeområde for industri*
For byggeområde for industri opprettholdes gjeldende regulering (S-2864).

§ 14. Fellesområde - felles avkjørsel
Felles avkjørsel II fra Gunnar Schjelderups vei sør på planområdet skal være felles for eiendommene gnr. 77, bnr. 54, 57 og 233, og senere utskilte parseller av disse. Felles avkjørsel I fra Gunnar Schjelderups vei nordvest på planområdet underlegges samme bestemmelser som tilliggende felles avkjørsel (S-2100).

§ 15. *Spesialområde: parkbelte i industriområde*
Området skal opparbeides med tilsvarende standard som parkbelte nordvest for planområdet.

§ 16. *Forurensning*
Før det foretas terrenginngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger forurenset grunn på planområdet. Dersom dette oppdages skal forurensningsmyndighetene varsles. De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes. Fasader og uteområder må skjermes slik at TA-506 Retningslinjer for begrensning av støy fra industri ikke overskrides. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes.
Vibrasjoner i boliger skal ikke overskride grensen for klasse B i Norsk standard NS 8176.

§ 17. *Rekkefølgebestemmelser*
I felt A skal bygning 11 være reist før det gis brukstillatelse for øvrige bygninger i felt A eller B. I felt B må bygning 2 og 3 være reist før det gis brukstillatelse for øvrige bygninger i felt B.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for et tiltak, skal utearealer som hører til tiltaket jamfør § 5, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Når årstiden ikke muliggjør opparbeidelse, kan opparbeidelsen utsettes slik at den er ferdigstilt til påfølgende 1.juli.
Før det gis igangsettingstillatelse i felt A eller B, skal tomt for ny byskole i området være sikret. Dersom det ved søknad om tiltak foreligger en tinglyst avtale om utbygging av studentboliger i felt A (jamfør § 9), og feltet bygges ut i samsvar med kravet, gjelder ikke dette for felt A.
Spesialområde: parkbelte i industriområde med tilgrensende gang- og sykkelvei innen planområdet, må være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B.
Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A eller B skal ny gang- og sykkelvei fra Gunnar Schjelderups vei og under Gjøvikbanen frem til Ring 3 være opparbeidet.
Felles avkjørsel II med fortau skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse i felt B.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

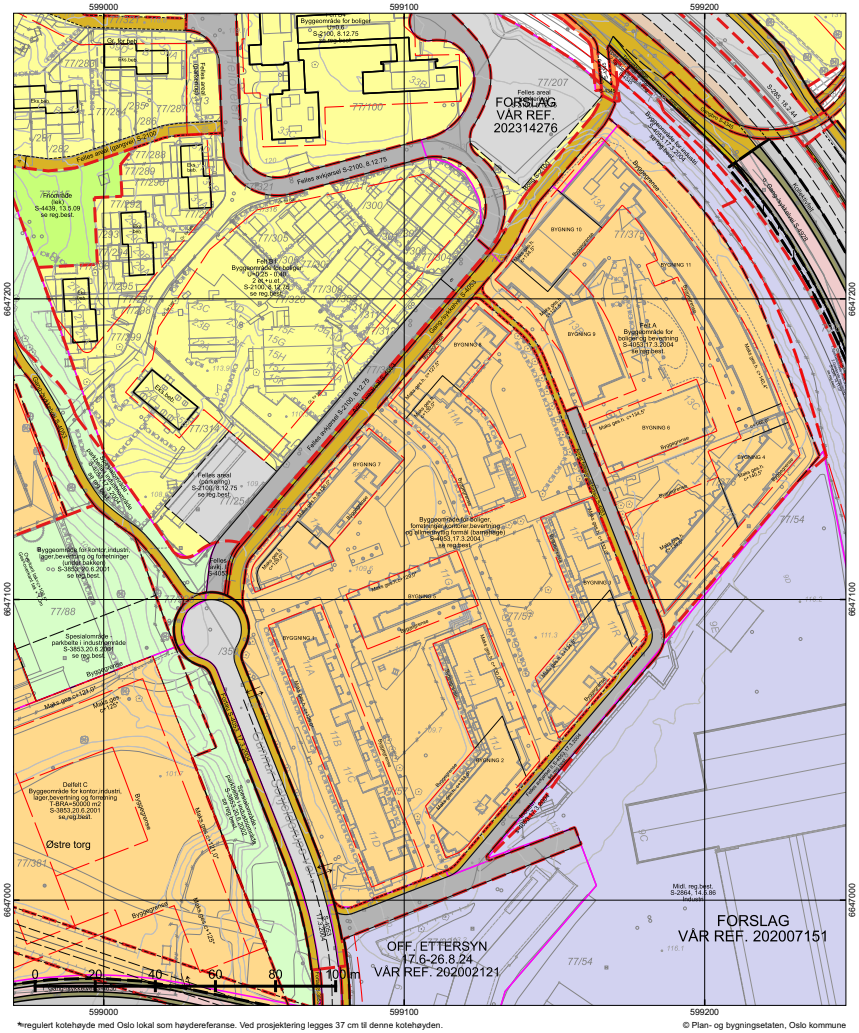
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 326221/ 86503430
Deres ref.: 196756
Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/57

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

↑ Inn-/utkjøring

- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

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

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

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



Oslo

Dato: 08.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326221/86503430
Deres ref.: 196756

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 kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Østgaard Arkitekter AS v/ Knut Eriksen
Postboks 206
1324 LYSAKER

Dato: 23 APR. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504146-47 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11	Eiendom:	77/57/0/0
Tiltakshaver:	Nydalen bolig AS v/ Pål Hansen	Adresse:	Gunnar Schjelderups vei 11, 0485 OSLO
Søker:	Østgaard Arkitekter AS v/ Knut Eriksen	Adresse:	Postboks 206, 1324 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11

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:Hus 1 oppgang C.

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
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
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

TERJE GRØNMO ARKITEKTER AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.03.2023
Berit Grønhaug	202218144 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen Lunnan	

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

Ferdigattest - Gunnar Schjelderups vei 11 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak 200504146 for oppføring av boligblokk, mottatt 13.12.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200504146			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	10-1-01	25.04.2005	2/5
Plan 1, 2 og 3	20-1-01/03	25.04.2005	2/7
Plan 4, 5 og 6	20-1-04/06	25.04.2005	2/8
Takplan	20-1-07	25.04.2005	2/9
Fasader N, S, Ø og V, snitt	23-1-01	25.04.2005	2/10
Plan kjeller - hus 1 - del 1	20-1-00.1	07.12.2005	17/3
Plan kjeller - hus 1 - del 2	20-1-00.2	07.12.2005	17/4

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Andre forhold

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

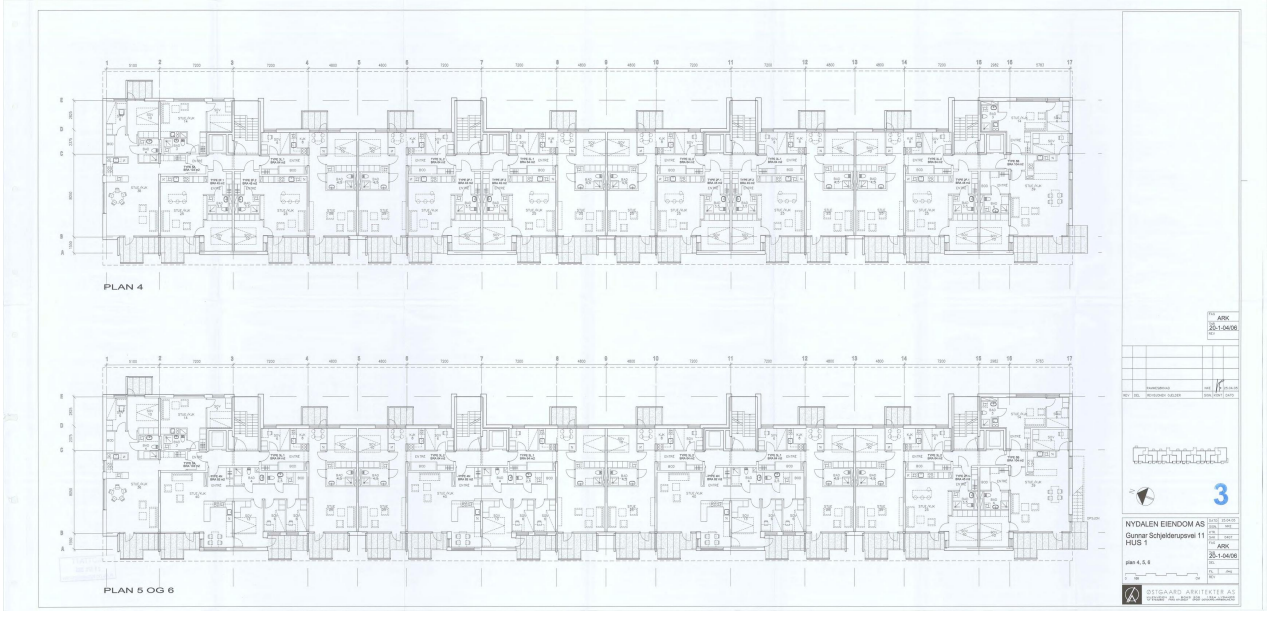
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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


PLAN 4
PLAN 5 OG 6
3
NYDALEN EIENDOM AS
Gunnar Schjelderupsvei 11
HUS 1
plan 4, 5, 6
ARK
20-1-04/06
ØSTGAARD ARKITEKTER AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Østgaard Arkitekter AS v/ Knut Eriksen
Postboks 206
1324 LYSAKER

Dato: 03 MAI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504146-49 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11	Eiendom:	77/57/0/0
Tiltakshaver:	Nydalen bolig AS v/ Pål Hansen	Adresse:	Gunnar Schjelderups vei 11, 0485 OSLO
Søker:	Østgaard Arkitekter AS v/ Knut Eriksen	Adresse:	Postboks 206, 1324 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11

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: Kjeller Hus 1

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
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

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/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0111/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gunnar Schjelderups vei 11C 0485 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 57, snr 344 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