

 NORDVIK

Gunnar Schjelderups vei 13E

1 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Gunnar Schjelderups vei 13E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
18	Nabolagsprofil
20	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Attraktiv og romslig 2-roms i 6. etasje med herlig balkong, utsikt. og heis. Lave f. kostn. med internett og VV inkl.

Prisantydning	4 750 000,-
Omkostninger	120 110,-
Totalpris	4 881 499,-
Fellesgjeld	11 389,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 415,-
BRA-i	45 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2007
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

GUNNAR SCHJELDRERUPS VEI 13E
Presentert av Vilde Nadden

En lys og attraktiv 2-roms selveierleilighet med flott utsikt og balkong. Leiligheten har en god planløsning og består av entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, soverom, bad og innvendig bod. Store vindusflater og generøs takhøyde bidrar til en lys, luftig og svært behagelig romfølelse.

Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, samtidig som den er særdeles attraktiv med kort gangavstand til både T-bane, tog, Storo og kino.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- "Utsiktsbalkong" med sol fra ca. 15-20 midt på sommeren

Luftig beliggenhet i 6. etasje

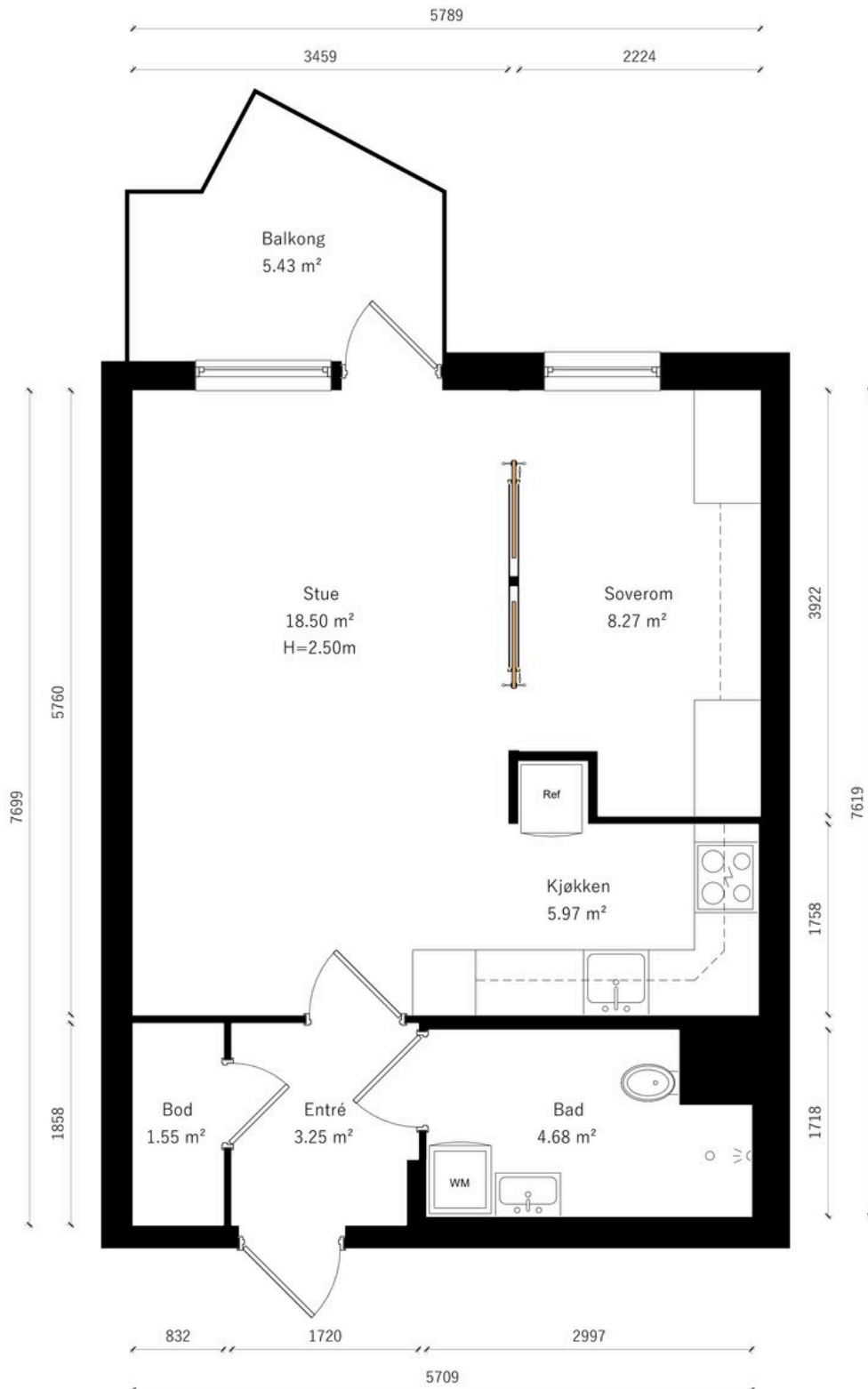
Hvitevarer medfølger

Lave felleskostnader

Romslig kjellerbod på 4 kvm + innvendig bod på 2 kvm

Nærhet til marka, badeplass ligger 2 min. unna

Mulighet for garasjeleie i kjeller



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0151/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gunnar Schjelderups vei 13E, 0485 OSLO
Gnr 77, bnr 376, snr 72 i Oslo kommune

Selgere
Oddrun Lyslo
Rune Tideman Rylandsholm

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
11 389,- (Andel av fellesgjeld)

4 761 389,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
119 020,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

120 110,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 110,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 881 499,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 894 499,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
6. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré/gang, badrom, innvendig bod, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

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. Bygningsakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Balkong er 5,43m² som avrundes ned til nærmeste hele tall 5m² (BRA-e). Kjellerbod er 4m² (BR-e). Boden er merket "605".

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg

Solforhold

Balkongen har gode lys- og solforhold. I følge eier er det sol på balkongen fra ca. kl. 15:00-20:00 om sommeren.

Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, og hvor du plasserer deg på balkongen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere på visning selv.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i byggets 6. etasje og består av: Gang, soverom, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, innvendig bod og bad. I tillegg har man utgang til en herlig balkong på 5 kvm og en kjellerbod på 4 kvm. Det er heisadkomst til leiligheten.

Sameiet har hyggelige fellesområder, rett utenfor bygården.

Det er sykkelstativ utenfor, samt mulighet for å parkere sykkel i kjellerbod og i garasjen.

Barnevogn kan tas med opp i leiligheten, i heisen.

Standard

ENTRÉ

Praktisk inngangsparti med god plass til knagger, skap og skostativ. Ytterdøren er utstyrt med Yale kodelås (fra 2020), og leiligheten har heisadkomst samt svalgang utenfor inngangsdøren. Fra entréen er det direkte adkomst til innvendig bod, noe som er svært praktisk. Sammen med kjellerboden på 4 kvm gir dette gode oppbevaringsmuligheter.

STUE

Leiligheten har en romslig stue med god plass til både spisebord og sofagruppe, samt naturlig plassering for TV-benk ved sofasonen. Store vindusflater og balkongdør gir godt med lysinnslipp og utgang til en herlig balkong på 5 kvm. Stuen har en delvis åpen løsning mot kjøkkenet, og det er to adkomster til soverommet. Gulvene er belagt med parkett som kan slipes ved behov, og veggene har malte overflater.

BALKONG

Fra stuen er det utgang til en flott balkong med solforhold fra ca. kl. 15:00-20:00 i sommerhalvåret. Her er det god plass til utemøbler og beplantning. Balkongen har fin utsikt mot Holmenkollen og det indre gårdsrommet. I mai 2026 ble det lagt nye treheller på gulvet, og det er i tillegg montert en stilfull «grønn vegg».

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplater, kum med blandebatteri, belysning under overskap, samt integrerte hvitevarer som kjølfrys, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenskrogene er fra 2007, mens kjøkkenfronter, benkeplate, vask, blandebatteri, ventilator og fliser ble oppgradert i juli 2021. Kjøkkenventilatoren er av typen med spjeld og er tilkoblet bygningens mekaniske avtrekksventilasjon.

BAD

Svært romslig bad fra byggeår med gulvvarme og

downlights i taket. Badet er innredet med toalett, dusj, servant med underskap samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra badet er tilknyttet bygningens felles avtrekksventilasjon. Badet er et prefabrikkert baderom fra byggeår.

VENTILASJON

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalter i yttervegg under vinduene.

EL-ANLEGG

Automatsikringer fra byggeår.

Parkering

Det er et garasjeanlegg under bygget, hvor det kan være muligheter for kjøp eller leie av parkeringsplass dersom seksjonseiere skal selge eller leie ut plass. Bruksrett til garasje plass i sameiets fellesareal kan kun erverves av seksjonseierne.

Det er beboerparkering i området. 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 bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Se hele egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven. Boligen selges uten boligselgerforsikring.

Boligen har vært utleid og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Tilleggs kommentar:

- Panelovn i stue henger noe skjevt/løst.
- Noe slark i ytterdør, men som går fint om man bare tar bestemt igjen døren.
- Noe "trang" balkongdør - den prøver vi å få smurt opp før visning
- Har sett en liten skade på en flis på badet, ikke langt fra vaskemaskinen
- normal slitasje på gulv
- Skade på gips etter bruk
- Slitasje på blandebatteri i dusjen.

Bygningssakkyndig

Anders Bryhn

Byggemåte

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.

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

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsfaglig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

- Støpt etasjeskille.
- Balkong med adkomst fra stuen. Bygget med støpt betongdekke og rekkverk i metall. Ved nedbør er det naturlig avrenning. Nye trefliser (2026) oppå balkongdekket.
- Brann- og lydsertifisert inngangsdør fra 2007 med Yale kodelås fra 2020.
- Vinduer med isolérglass i treramme fra byggeåret.
- Gulvflater består av: Parkett. Fliser på bad.
- Veggflater består av: Malt betong. Malte plater. Fliser på bad.
- Himlinger består av: Malt betong. Folierte plater på bad.
- Vannledninger: Type rør-i-rør fra byggeår.
- Hovedstoppekran for boligen: I fordelersksp på badet, ble testet og fungerte 100%.
- Avløpsrør er fra byggeåret. Ikke besiktiget pga. ikke synlig da det er skjult i konstruksjoner. Det gis TG1 kun pga. alder.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalter i yttervegg under vinduene.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

- Balkongdør: Slarkete låsemekanisme. Låsemekanismen blir smurt/oljet etter takstbefaring.
- Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l.

for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Overflater: Bruksmerker i parkett. Noen stedvise sår og bruksmerker etter ordinær bruk. Ingen tiltak ansees som nødvendig.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/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. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Manglende dokumentasjon. Fordelerskap utenfor badet ble ikke besiktiget, det tas det forbehold om. Fordelerskap må åpnes og vurderes mht. tilstand.
- Badet > Overflater gulv: Fall = 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk. Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet
- Badet > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Badet > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettet sisternen blir ledet i så tilfelle. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.

Dette er bare et utdrag fra tilstandsrapporten.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i hele tilstandsrapporten og salgsoppgave før bud inngis.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:

- Hvitevarer på kjøkken.
- TV-benk.

Dette medfølger ikke:

- Vaskemaskin på bad.

Sofa kan selges etter avtale med selger, hvis ønskelig.

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

Seksjonene skal bare bebos eller leies ut til studenter. Styret kan kreve dokumentasjon fra eier eller bruker av seksjonen på at man oppfyller dette vilkåret. Eier eller bruker som oppfyller vilkåret om å være student, kan ta opp i sin husstand personer som ikke oppfyller dette vilkåret. Denne bestemmelsen kan kun endres med samtykke fra Oslo kommune.

Kommentar fra styret:

Hvem som helst kan kjøpe, men det er kun studenter som kan bo i leilighetene. Det vil si at en i husstanden må være student eller kun leies ut til studenter. Vi innhenter ikke dokumentasjon per idag og har heller ikke praktisert det tidligere, vi har gjensidig tillitsforhold og agerer kun når vi mottar klager fra andre seksjonseiere. Hva som er student er ikke definert i vedtekten.

Se vedtektene for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

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.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på baderommet.
- Elektriske panelovner.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk: Det er ikke tegnet Norgesprisavtale. Strøm er ca. 300,- i md på sommer ca. 1000,- på vinteren. Opplysning gitt av leietaker.

Strømkonstnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 415,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inneholder blant annet varmtvann, felles forsikring, drift og vedlikehold, vaktmester, kommunale avgifter og forretningsfører.

Fordelt slik:

Internett: 184,-

Felleskostnader: 2 231,-

Felleskostnadene øker med 3,2% fra 01.07.2026 til 2492,- . Opplysning gitt av selger.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm, hvis ønskelig.
- Kabel-tv/internett
- Innboforsikring
- Strømkostnad

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 431 170,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 5 724 679,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nydalstoppen, orgnr. 992317140

Om sameiet

- Sameiet består av 100 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 44/4569 .
- Forretningsfører er OBOS.
- Hjemmeside: <https://vibbo.no/nydalstoppen>
- Det ble installert fiber i gården i 2024/2025.

Særlige bestemmelser i vedtektenes §1 vedrørende hvem som kan bebo leilighetene:

Seksjonene skal bare bebos eller leies ut til studenter. Styret kan kreve dokumentasjon fra eier eller bruker av seksjonen på at man oppfyller dette vilkåret. Eier eller bruker som oppfyller vilkåret om å være student, kan ta opp i sin husstand personer som ikke oppfyller dette vilkåret. Denne bestemmelsen kan kun endres med samtykke fra Oslo kommune.

Kommentar fra styret:

Hvem som helst kan kjøpe, men det er kun studenter som kan bo i leilighetene. Det vil si at en i husstanden må være student eller kun leies ut til studenter. Vi innhenter ikke dokumentasjon per idag og har heller ikke praktisert det tidligere, vi har gjensidig tillitsforhold og agerer kun når vi mottar klager fra andre seksjonseiere. Hva som er student er ikke definert i vedtekten.

Styrets arbeid i 2025:

- Selv om det ikke er meldt inn saker til behandling fra sameierne i år, ønsker vi likevel å gjennomføre årsmøtet fysisk. Det gir en god anledning til å oppsummere året som har gått.
- Styremøter: Det har vært gjennomført åtte styremøter i perioden, hvor viktige saker har blitt diskutert og vedtatt for å sikre god drift av sameiet.
- Dugnad: Det ble arrangert dugnad i mai med svært godt oppmøte. Mange sameiere bidro både under dugnaden og med ekstra arbeid i løpet av året, noe styret setter stor pris på.
- HMS-arbeid: Styret har videreført og styrket HMS-arbeidet. HMS-rutiner og internkontrollsystemer som tidligere manglet, er nå godt innarbeidet i driften. Dette bidrar til et tryggere og mer velfungerende sameie.
- Oppgradering av belysning: Et større prosjekt er gjennomført med utskifting av eldre lysrør til moderne LED-belysning i fellesområder. Dette gir både bedre lysforhold og reduserer strømforbruket betydelig.
- Oppussing av oppganger: Oppgangene har fått et løft gjennom malerarbeid. Sprekkdannelse og slitasje er utbedret, og lysere farger er valgt for å gjøre innemiljøet triveligere og mer innbydende.
- Utemiljø: Styret har lagt vekt på å skape et hyggelig

utemiljø. Det er blant annet plantet blomster og grønt for å bidra til trivsel og et pent førsteinntrykk.

Festeavgift:

Festeavgift: Sameiet er tilknyttet et envac søppelhåndteringssystem som ligger på en tomt som festes av Avantor.

Styrets arbeid og gjennomførte tiltak siste året:

Rehabilitering av fasede, maling, oppgradert belysning.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 11 389,-pr. 01.05.2026

Lånenr.: 98208255665

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,05%

Restsaldo 1 188 756,00

Innfrielsesdato: 30.01.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Restsaldo: 11 388,60

Kapitalkostnader: 126,04

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesskjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde et negativt årsresultat på kr. -1 600 091,- for året 2024.

BUDSJETT 2025

SUM DRIFTSINNTEKTER: 3 361 000,-

SUM DRIFTSKOSTNADER: -2 918 000,-

DRIFTSRESULTAT: 443 000,-

RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: -94 000,-

ÅRSRESULTAT: 349 000,- OVERSKUDD

Megler har ikke mottatt informasjon vedrørende årsmøte for 2026, og har med det ingen kjennskap til budsjettet

for 2026. De fleste sameier/borettslag/aksjelag har i disse dager årsmøter, og det kan bli vedtatt forslag som medfører økte kostnader hver enkelt seksjon/andel. Kontakt forretningsfører ved behov.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for beboere. Lufting av hund skal ikke skje på felles uteareal og grøntområder for sameiet. Styret kan ved sjenende husdyrhold kreve endring eller at dyreholdet opphører. Det er båndtvang i bygget og på sameiet sin eiendom.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 703526

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 465 kvm (Eiertomt)
Fellesområder opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomst/ internveier, sykkelstativer, plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Lekeplass med lekestativer og utebelysning.

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/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Adkomst til oppgangen fra gårdsrommet. Heis opp til 6. etasje. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

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 gjennomgått en totalforandring de siste årene og fremstår nå som et urbant, levende og svært moderne bydelssenter. Antallet beboere og brukere av området øker stadig, og i tråd med denne etterspørselen har det blitt etablert en rekke serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Meny,

Coop Mega og Rema 1000. For ytterligere servicetilbud har Torshov og Sandaker Senter et bredt og variert utvalg. Kun få minutters gange fra leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter finner man også Norges største og første IMAX-kino, som åpnet i mars 2018 med hele 11 saler og tilrettelegging for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, som åpnet i 2016, har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/kafeer, bakeri, apotek og blomsterbutikk.

I tillegg ligger St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum innenfor rekkevidde, med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med Maridalen som et naturlig valg for rolige sykkelveier og et fantastisk utvalg av turstier til fots, på sykkel eller ski. Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter, ligger også i nærheten, sammen med Grefsenkollen, hvor man kan nyte en fantastisk utsikt over hele Oslo by og få et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres også utekonsserter om sommeren under navnet "OVER OSLO", noe som er svært populært. For treningsentusiaster finnes det SATS/Elixia i Nydalen og Storo, samt Evo, som alle ligger få minutters gange fra leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og bidrar til den idylliske atmosfæren i området, og elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fiskeing.

Følger man Akerselva, som strekker seg over 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan man kombinere en tur langs elven med historiske opplevelser. Akerselva har mange historiske minner, og langs elva vil man passere 20 fosser, 45 bruer og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare et steinkast unna leiligheten.

Selv om man ikke ønsker å gå hele veien langs den historiske elven, anbefales det likevel å følge turstiene langs elven for de som ønsker å utforske marka. Maridalsvannet er et perfekt utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka til fots, på sykkel eller ski og man er garantert en flott opplevelse.

Nydalen er et knutepunkt for kollektivtransport, 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 er det enkelt å komme seg dit man skal. Nærmeste holdeplass er Nydalen/Kristoffer Aamodts gate, som ligger bare noen hundre meter fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.11.2007. For å kunne søke om ferdigattest må

det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt. Sluttrapport for avfallshåndtering må innsendes til behandling. Ferdiggattest 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 ferdiggattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdiggattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Dagens planløsning samsvarer med de originale plantegningene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledning fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsbestemmelse: S-2864

Vedtatt: 14.05.1986

Formål: Industri m.tilh.anlegg

S-4053

Vedtatt: 17.03.2004

Formål: Felles avkjørsel, Forretning/bolig, Grense for bebyggelse, Industri m.tilh.anlegg

202007151

Formål: Pågående plansak

Eiendommen er regulert til kontor-, forretning og boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-4053, GUNNAR SCHJELDERUPS

VEI 11. Endret reguleringsplan med

reguleringsbestemmelser.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående plansaker i nærområdet:

Selger har mottatt nabovarsel på Grefsenveien 52

Det skal søkes om å la et av lagerbyggene på eiendommen stå frem til utgangen av 2032. Bygget ble søkt som midlertidig bygg i 2016.

Se saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522035>

Vitaminveien 5B - utarbeidelse av planforslag
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202007151>

Gunnar Schjelderups vei 9

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202002121>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/376/72:

30.04.2004 - Dokumentnr: 29225 - Erklæring/avtale Bruksrett

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og

bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2004 - Dokumentnr: 29225 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:375

Rett til å ha liggende rømningstrapp.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og

bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2004 - Dokumentnr: 29225 - Erklæring/avtale

Bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og

bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2006 - Dokumentnr: 28091 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bygningenes bruksområde.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2007 - Dokumentnr: 974915 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:375

Bestemmelse om rømningsvei.

Bestemmelse om 49 parkeringsplasser i garasjeanlegg.

Bestemmelse om gangadkomst.

Bestemmelse om adkomst og vedlikehold av nedgravd bunker for nedkast av søppel.

Gjelder denne registerenheten med flere

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

23.11.2007 - Dokumentnr: 962404 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 72
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/4569

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 besiktes hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere 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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling***Kan slettes hvis du ønsker å betale faktura rett etter budaksept, husk å gi beskjed i så fall kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr til forretningsfører - Kostpris kr. 6 725,-

Foto kr. 6 000,-

Informasjon forretningsfører ca. - Pris varierer basert på forretningsfører og pakke som må bestilles. kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 128 650,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2026

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Gunnar Schjelderups vei 13E

Nabolaget Nydalen - vurdert av 253 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....) 532 elever, 25 klasser	8 min 🚶	0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	15 min 🚶	1.2 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	19 min 🚶	1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 🚶	1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	19 min 🚶	1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min 🚶	1 km
Kuben videregående skole	4 min 🚶	

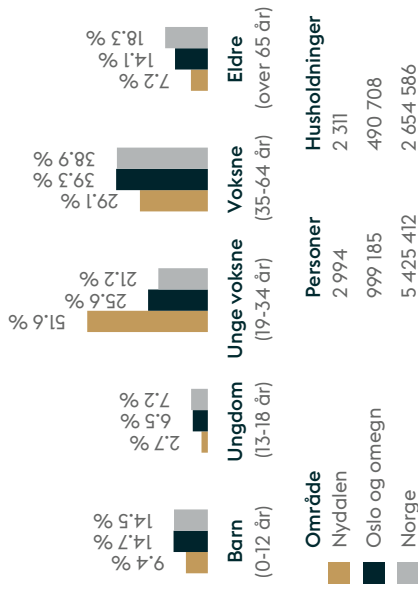
Offentlig transport

🚏 Nydalen T i Sandakerveien Linje 30, 37, 51, 56, 56B, 58	5 min 🚶	0.5 km
🚏 Storo Linje 11, 12, 18	8 min 🚶	0.7 km
🚏 Storo Linje 4, 5	8 min 🚶	0.7 km
🚏 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	13 min 🚶	1 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚶	5.1 km

Barnehager

Eventyrstua barnehage (0-5 år) 91 barn	2 min 🚶	0.2 km
Nydalen Allé barnehage (1-5 år...) 46 barn	4 min 🚶	0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...) 62 barn	9 min 🚶	0.7 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

🚶 Nordre Åsen kunstgressbane	16 min ⚡
🚶 Bjølsenhallen, flerbrukshall	17 min ⚡
🚶 SATS Storo	4 min ⚡
🚶 SATS Nydalen	6 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 profillen. Copyright © Finn.no AS 2026



Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

 Gunnar Schjelderups vei 13E, 0485
OSLO

 OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 376, snr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 16.05.2026

Oppdragsnr.: 18333-2336

Eiendomsverdi ref nr: KX4736

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Takstingenør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Bevilling
BO  3D

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.

Org.nr. 987726172

Email: anders.bryhn@online.no

Mobiltf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon (leilighet) i boligblokk fra 2007. Sentralt beliggende i Nydalen i veletablert område bestående av både blokkbebyggelse og småhus-/villabebyggelse. Det er kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i området.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv og praktisk planløsning. Innvendig bod med lagringsplass. Standard er hovedsaklig fra byggeåret men det er gjort oppgraderinger. Balkong ut fra stuen. Adkomst til bygningen er via felles, åpent gårdsrom. Det er heis i fellegangen. Felles svalgang frem til utendørs inngangsparti for leiligheten.

Fin utsikt fra leiligheten til deler av Holmenkollen og sydligste del av Nordmarka i tillegg til området rundt med bebyggelse og uteområder.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 415,00,-

Pent opparbeidet gårdsrom med beplantning, gressplen, steinarbeider og sittebenker.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 100 boliger.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Grefsen
Grunnkrets: Nydalen øst
Valgkrets: Morellbakken skole
Skolekrets: Fernanda Nissen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

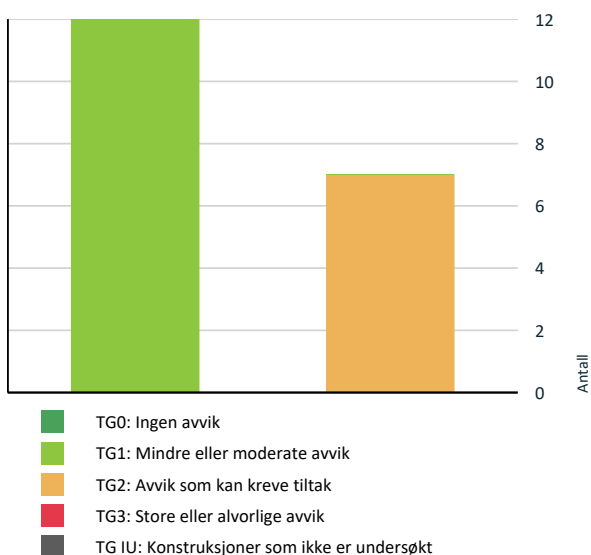
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TAKHØYDE

Takhøyde målt til 2,50m i stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

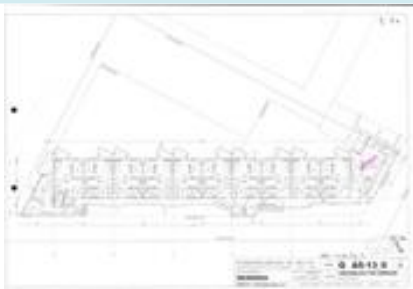
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 6.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 6.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 6.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK



Byggeår
2007

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Godkjent dato: 08.03.2006
Igangsatt dato: 04.08.2006
Tatt i bruk dato: 26.11.2007
Kilde: Kartverket

Vedlikehold

Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er tilgjengelig. Ikke gjengitt her.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolérglass i treramme fra byggeåret.

Årstall: 2007



Vindustype



Vindustype med fast karm.



Dato 2007.

Tilstandsrapport

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør fra 2007 med Yale kodelås fra 2021.
Merk: Noe slarkete låskasse ved lukking av døren.

Årstall: 2007



Inngangsdør



Dørtype

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med isolérglass fra byggeåret.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slarkete låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låsemekanismen blir smurt/oljet etter takstbefaring.



Balkongdør



Balkongdør

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stuen. Bygget med støpt betongdekke og rekkverk i metall.
Ved nedbør er det naturlig avrenning. Nye trefliser (2026) oppå balkongdekket.

Rekkverk høyde: 120cm
Det er over 10m til bakken.

Tilstandsrapport

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2007



Balkong



Åpning i rekkverk.



Rekkverkshøyde

TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner iht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Parkett. Fliser på baderom.

Veggflater består av: Malt betong. Malte plater. Fliser på bad.

Himlinger består av: Malt betong. Folierte plater på baderom.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker i parkett. Noen stedvise sår og bruksmerker etter ordinær bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport

TO 2 Etasjeskille

Beskrivelse

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 6 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 15 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/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.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper i fellesgang. Støpte konstruksjoner på felles svalgang.



Felles svalgang.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører og skyvedører.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007



Type slagdør.

VÅTROM

6. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjon og røropplegg er fra byggeåret. Det er trolig et prefabrikert baderom men ikke konstatert nærmere.

Årstall: 2007



Baderom



Baderom



Baderom



6. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Folierte plater i himling.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007



Dusjhjørne



Veggflat



Himling

6. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 31 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall $\geq 1:100$ på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant ≥ 15 mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall $\leq 1:50$ målt 80cm ut fra senter sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

6. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Metallsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale fuktutslag ved fuktsøk med Protimeter fuktapparat i dusjhjørnet.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Overgang ved dørterskel.



Sluk i dusj.

6. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett uten synlig dreusspalter. Dusjhjørne med dusjarmatur. Servantskap med blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

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

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettssisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.



Servant. Opplegg til vaskemaskin.



Toalett



Ikke synlig dreusspalte under toalettet.



Dusjhjørne

6. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderommet er tilknyttet bygningens felles mekaniske avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.



Luftespalte under dørrbladet.

6. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ansees som en prefabrikkert baderomskonstruksjon. Det var ingen tegn til fuktskade eller lekkasjeproblematikk.

Årstall: 2007

KJØKKEN

6. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplater, kum med blandebatteri, lys under overskap, integrert kjøl/frys, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenskroget er fra 2007, resten er fra 2021.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken



Kum



Koketopp

6. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator av typen med spjeld er tilknyttet bygningens mekaniske avtrekksventilasjon. Den ble testet på befaringsdagen og fungerte tilsynelatende slik den skal.

Årstall: 2021



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Rør-i-rør fra byggeåret.

Fordelerskap: 2 stk.

- 1) i himling på baderommet, ble besiktiget. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ledet til baderomsgulvet med sluk.
- 2) i veggen utenfor baderommet til høyre for baderomsdøren. Nøkkle manglet, derfor ikke besiktiget.

Tilstandsrapport

Røranvisning/dokumentasjon fra 2007 er ikke sett av takstmann.

Hovedstoppekran for boligen: I fordelerskap på badet, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Nei, ikke krav til det i 2007.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Manglende dokumentasjon
 - Fordelerskap utenfor badet ble ikke besiktiget, det tas det forbehold om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fordelerskap må åpnes og vurderes mht. tilstand.



Rørpropplegg på kjøkken.



Fordelerskap på badet.



Fordelerskap på badet.



Dette fordelerskapet ble ikke besiktiget, manglet nøkkel.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggeåret. Ikke besiktiget pga. ikke synlig da det er skjult i konstruksjoner. Det gis TG1 kun pga. alder.

Tilstandsrapport

Generell levetidsbetraktning

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2007

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalter i yttervegg under vinduene.

Årstall: 2007



Luftespalte under vinduer (bak panelovn).

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler på baderommet. Elektriske panelovner.

Årstall: 2007



Termostatbryter til varmekabler.



Panelovn type.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Årstall: 2007

Tilstandsrapport

Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg:
Lekkasjestopper: Nei
Komfyrvakt: Nei, trolig krav til det men et forbehold pga. manglende opplysninger.
Sprinkleranlegg:
Innbruddsalarm:

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktfølger som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.



Ikke komfyrvakt.



Dørcalling

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i innvendig bod.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Byggeåret
- Hovedbryter: 63 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Evt. Samsvarserklæring for elektroarbeider gjort i leiligheten er ikke sett av takstmann.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.skap



Kursanvisning

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:

Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmur, flom- og rasfare.

RADON

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

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 bodar
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.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6.etasje, leilighet	45			45	5
Kjellerbod		4		4	
SUM	45	4			5
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.etasje, leilighet	Entré/gang, baderom, innvendig bod, stue, kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Balkong er 5,43m² som avrundes ned til nærmeste hele tall 5m² (BRA-e).
Kjellerbod er 4m² (BR-e). Boden er merket "605".

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TAKHØYDE

Takhøyde målt til 2,50m i stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Oddrun Lyslo ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	376		72	2466 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Gunnar Schjelderups vei 13E

Hjemmelshaver

Oddrun Lyslo og Rune Tideman Rylandsholm iflg. Kartverket.

Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 388,64,-, pr. dags dato 29.04.2026.

Boligselskap

Sameiet Nydalstoppen

Eierandel

44 / 4569

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

992317140

Felles formue

Kr. 4 033 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 12 250 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til felles hovedtrappegang inn fra åpen gårdsplass.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2864

Vedtatt: 14.05.1986

Formål: Industri m.tilh.anlegg

S-4053

Vedtatt: 17.03.2004

Formål: Felles avkjørsel, Forretning/bolig, Grense for bebyggelse, Industri m.tilh.anlegg 202007151

Formål: Pågående plansak

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	703526			
Kommentar				
Felles polise for sameiet				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Eqne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerværket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

•inspisering av yttertaket er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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.

•Areal 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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 godkjenning 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/fildsted utført av Brann- og rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rune Tideman Rylandsholm	9578-5998-4-799396	2026-05-02 09:32:31
Oddrun Lyslo	9578-5993-4-4025229	2026-05-02 09:32:20



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
2. mai 2026

Oppdragsnummer
29-0151/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Gunnar Schjelderups vei 13E, 0485 OSLO	Meglerfirma Nordvik Torshov
Selgere Oddrun Lyslo, Rune Tideman Rylandsholm	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. september 2020	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: 703526 Forsikret i: If	

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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, varmpumpe, 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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0151/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Oddrun Lyslo

Dato

2026-05-02

Navn

Rune Tideman Rylandsholm

Dato

2026-05-02

Identifikasjon



Oddrun Lyslo

Identifikasjon



Rune Tideman Rylandsholm



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7308
SAMEIET NYDALSTOPPEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYDALSTOPPEN

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:

2. juni 2025 kl. 17:00, Nydalstoppen sameie - Møterom i garasjen Gunnar Schjelderups V 13..

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NYDALSTOPPEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kine Skjetne Arnestad v/ OBOS Eiendomsforvaltning foreslås 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

Fører av protokoll og protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7308 SAMEIET NYDALSTOPPEN Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 600.

Honoraret er justert i henhold til KPI.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 600

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fabian Balder Borch

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Anders Sørnes
 - Peder Mykleby Løken
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Selv om det ikke er meldt inn saker til behandling fra sameierne i år, ønsker vi likevel å gjennomføre årsmøtet fysisk. Det gir en god anledning til å oppsummere året som har gått.

Styremøter: Det har vært gjennomført åtte styremøter i perioden, hvor viktige saker har blitt diskutert og vedtatt for å sikre god drift av sameiet.

Dugnad: Det ble arrangert dugnad i mai med svært godt oppmøte. Mange sameiere bidro både under dugnaden og med ekstra arbeid i løpet av året, noe styret setter stor pris på.

HMS-arbeid: Styret har videreført og styrket HMS-arbeidet. HMS-rutiner og internkontrollsystemer som tidligere manglet, er nå godt innarbeidet i driften. Dette bidrar til et tryggere og mer velfungerende sameie.

Oppgradering av belysning: Et større prosjekt er gjennomført med utskifting av eldre lysrør til moderne LED-belysning i fellesområder. Dette gir både bedre lysforhold og reduserer strømforbruket betydelig.

Oppussing av oppganger: Oppgangene har fått et løft gjennom malerarbeid. Sprekkdannelser og slitasje er utbedret, og lysere farger er valgt for å gjøre innemiljøet triveligere og mer innbydende.

Utemiljø: Styret har lagt vekt på å skape et hyggelig utemiljø. Det er blant annet plantet blomster og grønt for å bidra til trivsel og et pent førsteinntrykk.

SAMEIET NYDALSTOPPEN
ORG.NR. 992 317 140, KUNDENR. 7308

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 359 672	3 154 092	4 960 000	3 361 000
Andre inntekter	3	536 308	97 817	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 895 980	3 251 909	4 960 000	3 361 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 165	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-157 200	-150 000	-150 000	-157 000
Avskrivninger	13	-16 319	-16 319	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 102	-14 322	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-142 440	-135 459	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-57 461	-36 717	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 015 650	-1 357 754	-387 000	-393 000
Forsikringer		-163 444	-145 149	-159 000	-191 000
Festeavgift		-6 952	-6 635	-6 000	-6 000
Kommunale avgifter	9	-577 833	-474 802	-554 000	-635 000
Energi/fyring		-576 548	-543 066	-650 000	-650 000
TV- anlegg/bredbånd		-223 507	-216 948	-227 000	-236 000
Andre driftskostnader	10	-514 245	-418 450	-440 900	-457 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 483 867	-3 536 771	-2 759 550	-2 918 000
DRIFTSRESULTAT		-1 587 887	-284 862	2 200 450	443 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 557	22 937	0	0
Finanskostnader	12	-48 761	-100	0	-94 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 204	22 837	0	-94 000
ÅRSRESULTAT		-1 600 091	-262 026	2 200 450	349 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 417 083	-262 026		
Udekket tap		-183 008	0		

SAMEIET NYDALSTOPPEN
ORG.NR. 992 317 140, KUNDENR. 7308

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	32 639	48 959
SUM ANLEGGSMIDLER		32 639	48 959
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 778	29 259
Forskuddsbetalte kostnader		7 807	18 079
Driftskonto OBOS-banken		616 480	931 699
Sparekonto OBOS-banken		777 525	647 638
SUM OMLØPSMIDLER		1 412 589	1 626 675
SUM EIENDELER		1 445 229	1 675 633
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 417 083
Udekket tap	14	-183 008	0
SUM EGENKAPITAL		-183 008	1 417 083
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 268 385	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 268 385	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 428	28 136
Leverandørgjeld		284 898	230 414
Påløpte renter		526	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 852	258 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 445 229	1 675 633
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025
Styret i Sameiet Nydalstoppen

Fabian Balder
Borch

Jon Anders Sørnes

Peder Mykleby Løken

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 779 944
Parkering	358 928
TV/Internett	220 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 359 672

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra innkreving	500 000
Lading av kjøretøy	32 808
Nøkler	3 500
SUM ANDRE INNETEKTER	536 308

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 165

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 157 200.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 102.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-48 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 461
SUM KONSULENTHONORAR	-57 461

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 334 883
Drift/vedlikehold VVS	-35 039
Drift/vedlikehold elektro	-117 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 927
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 786
Drift/vedlikehold brannsikring	-171 930
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 055
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 458
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-144 663
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 015 650

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-413 001
Renovasjonsavgift	-164 832
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-577 833

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 455
Annet driftsmateriale	-8 351
Vaktmestertjenester	-180 201
Vakthold	-107 137
Renhold ved firmaer	-172 976
Snørydding	-31 461
Andre fremmede tjenester	-2 344
Trykksaker	-888
Andre kontorkostnader	-1 276
Kontingenter	-3 100

Bank- og kortgebyr	-3 617
Øreavrunding	-4
Velferdskostnader	-435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-514 245

NOTE: 11

FINANSINNETEKTER

Renter bank	34 706
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 851
SUM FINANSINNETEKTER	36 557

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-48 761
SUM FINANSKOSTNADER	-48 761

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2022	74 672	
Avskrevet tidligere	-25 713	
Avskrevet i år	-16 319	
		32 639
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		32 639

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-16 319
--------------------------------	----------------

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2024

-1 300 000

Nedbetalt i år

31 615

-1 268 385**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 268 385**

7308 - Sameiet Nydalstoppen

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	GA7308	BO7308	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	358 928	3 000 744	3 359 672
ANDRE INNEKTER	31 963	504 345	536 308
SUM DRIFTSINNEKTER	390 891	3 505 089	3 895 980
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-5 541	-16 624	-22 165
STYREHONORAR	-39 300	-117 900	-157 200
AVSKRIVNINGER	0	-16 319	-16 319
REVISJONSHONORAR	-3 031	-7 072	-10 102
FORR.FØRERHONORAR	-9 971	-132 469	-142 440
KONSULENTHONORAR	-662	-56 800	-57 461
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 891	-2 947 759	-3 015 650
FORSIKRINGER	-32 689	-130 755	-163 444
FESTEAVGIFT	0	-6 952	-6 952
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-577 833	-577 833
ENERGI / FYRING	-109 544	-467 004	-576 548
KABEL- / TV-ANLEGG	-4 113	-219 394	-223 507
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-97 523	-416 722	-514 245
SUM DRIFTSKOSTNADER	-370 264	-5 113 602	-5 483 867
DRIFTSRESULTAT:	20 627	-1 608 514	-1 587 887
FINANSINNEKTK/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	4 859	31 698	36 557
FINANSKOSTNADER	0	-48 761	-48 761
RES. FINANSINNT/KOSTN.	4 859	-17 063	-12 204
RESULTAT	25 486	-1 625 577	-1 600 091

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALSTOPPEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALSTOPPEN.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 7308 Selskapsnavn: SAMEIET NYDALSTOPPEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

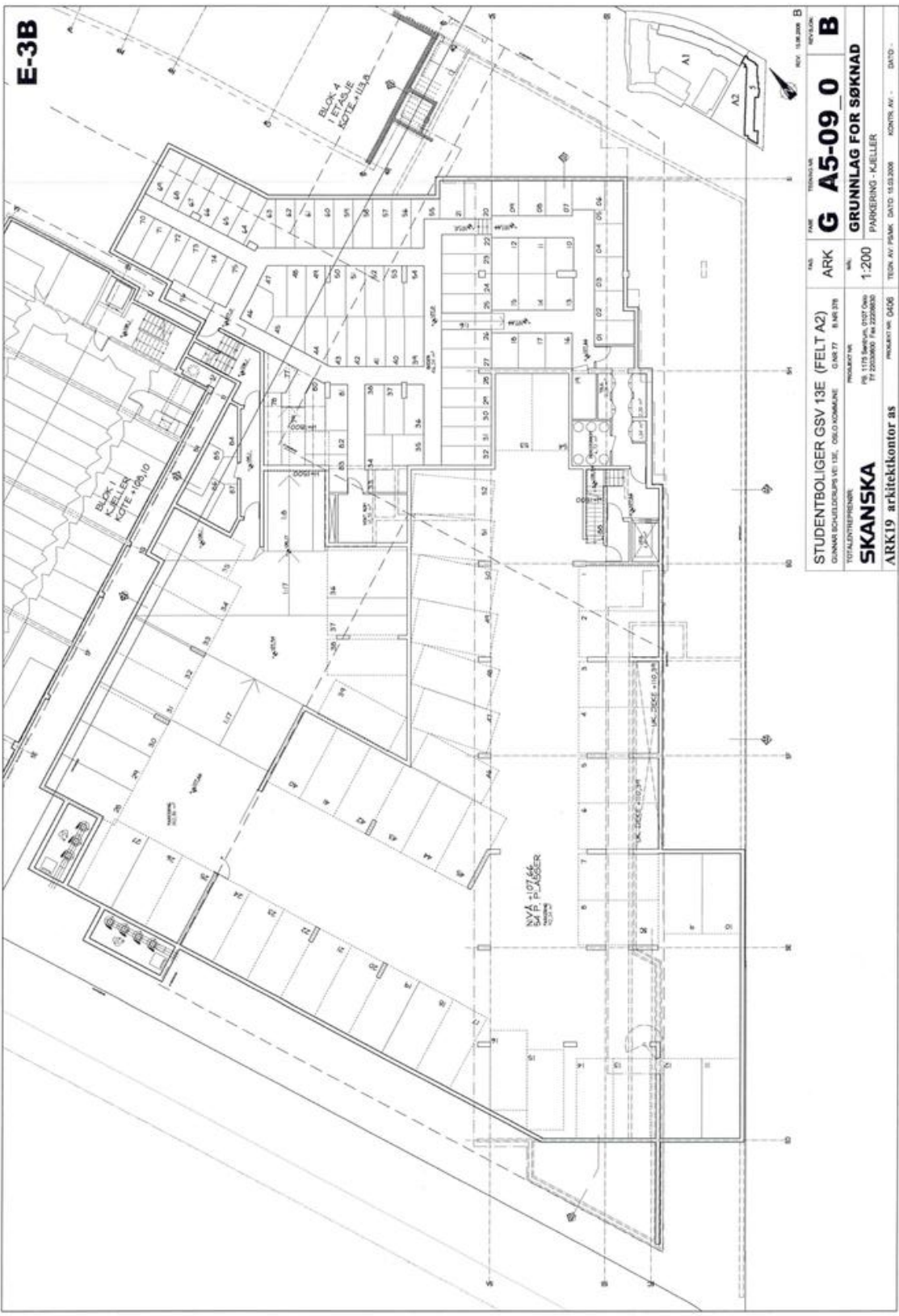
Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

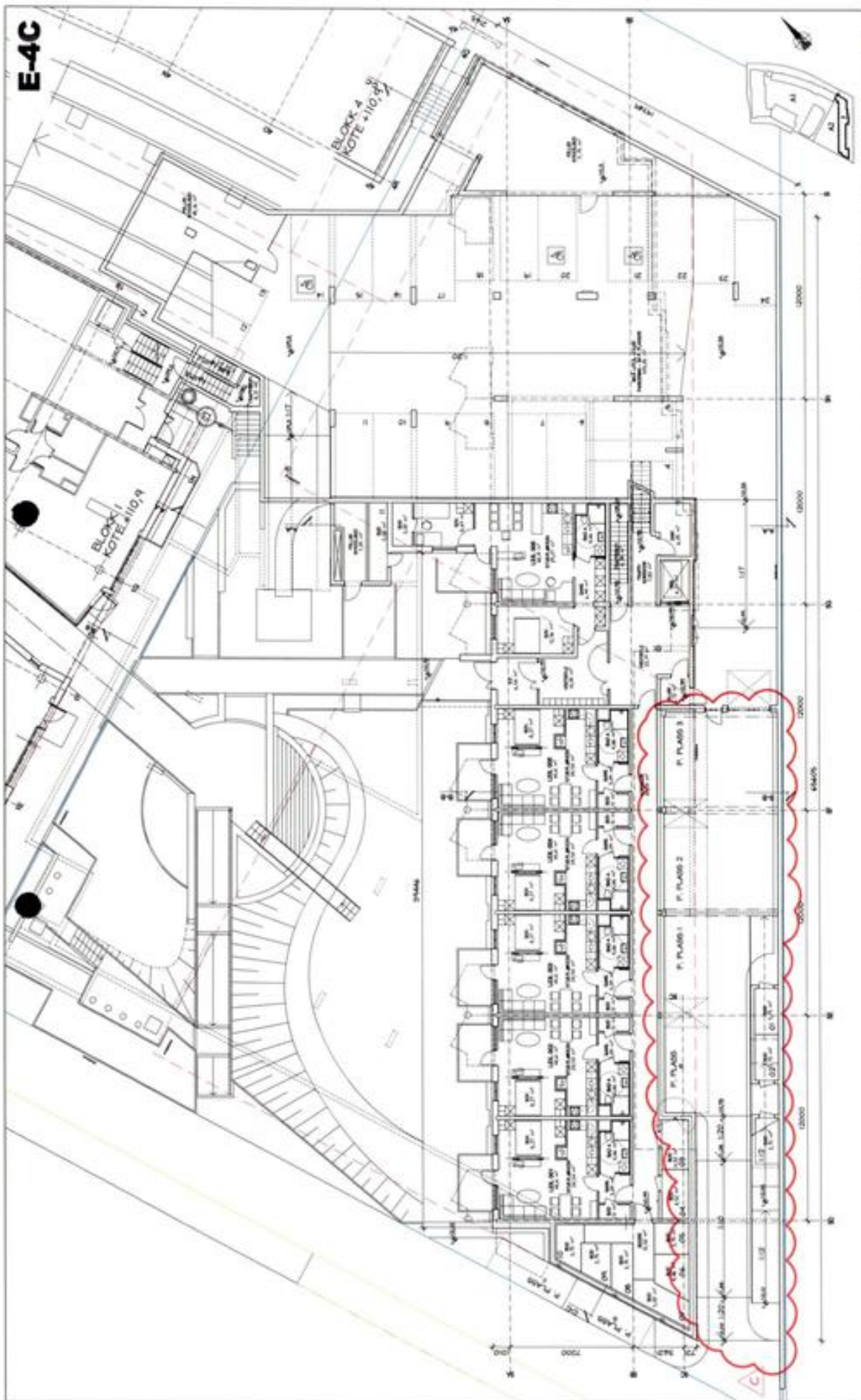
Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



E-3B

STUDENTBOJGER GSV 13E (FELT A2)	ARK	VAL	PROJEKT	REV. 15.03.2008	B
DRONING SØKKNAD FOR TIL. DELKOMMUNE	ARK	ARK	PROJEKT	15.03.2008	B
TOTALFLOTTETRENER	1:200	1:200	PROJEKT	15.03.2008	B
SKANSKA	1:200	1:200	PROJEKT	15.03.2008	B
ARK19 arkitektkontor as	1:200	1:200	PROJEKT	15.03.2008	B

E-4C



STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)	ARK	NO. 1:200	DATE: 11.03.2010
SKANSKA	ARK	NO. 1:200	DATE: 11.03.2010
ARK19 arkitektkontor AS	ARK	NO. 1:200	DATE: 11.03.2010
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		ARK	NO. 1:200
SKANSKA		ARK	NO. 1:200
ARK19 arkitektkontor AS		ARK	NO. 1:200

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

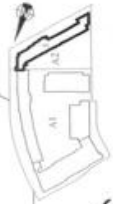
E-6.A



REV. 14.02.06. A

STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)	FASE	TEKNOLOGI	REGION
GUNNAR SCHJELDERUP VED 13E, OSLO KOMMUNE	ARK	G A5-12 0	A
TOTALFLOTTRENNING	SKAL	1:200	PLAN 2. ETO
SKANSKA	PROJEKTNR.	479619	
ARK19 arkitektkontor as	PROJ. 1175 Skanska, 0107 Oslo		
	TEGN. AV PSAMK	DATE: 31.10.2005	KONTR. AV . . . DATE: . . .
	PROJEKTFIN. 0406		

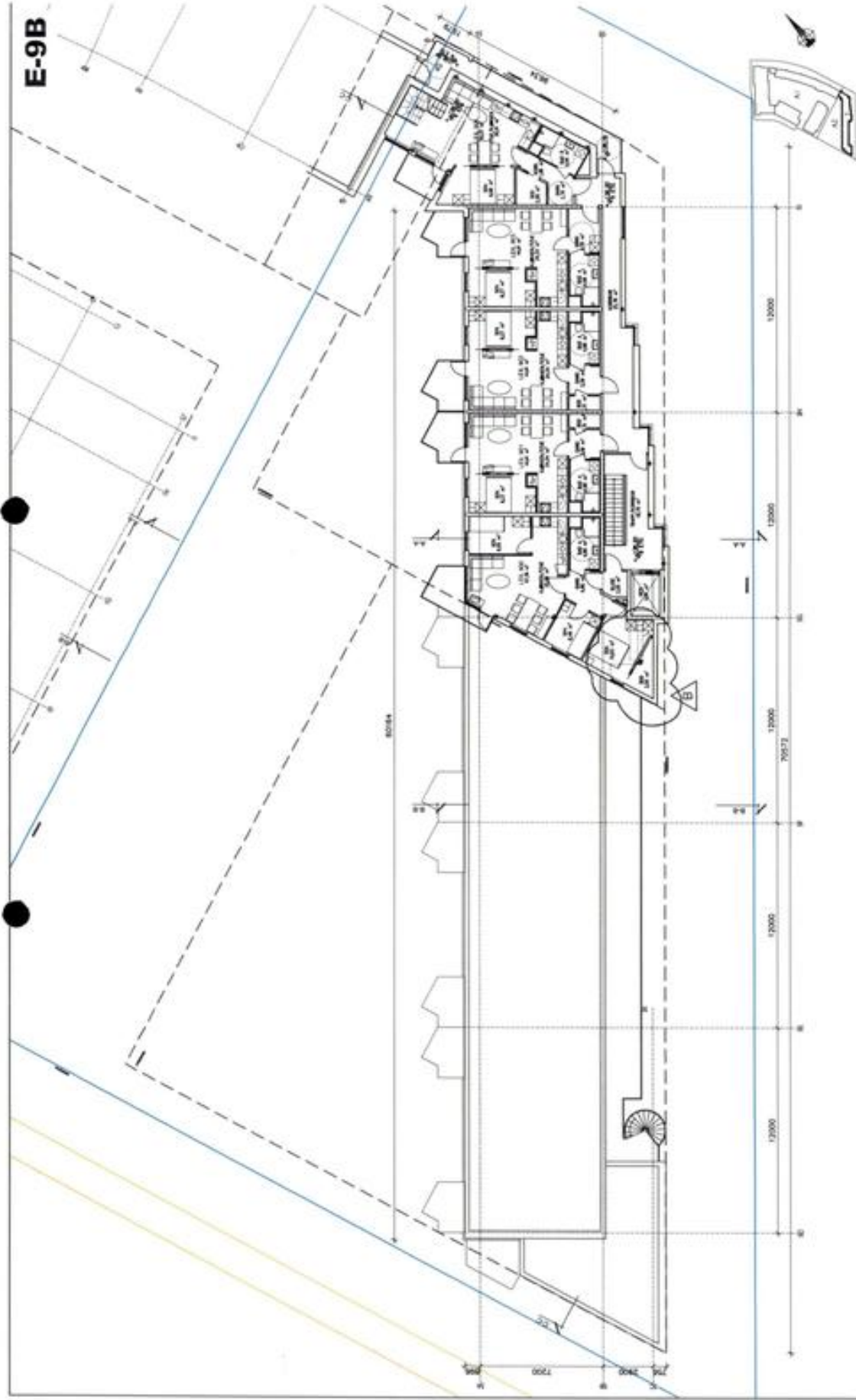
E. 7.A



REV. 14.01.06. A

FASE	TEGNING NR.	REVISJON
ARK	G A5-13 0	A
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		
GUNNAR SCHJELDERUPS Vei 13E, OSLO KOMMUNE		
PROSJEKT NR.	479619	TOTALREPRENDRER
PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo		
12 220 6600 Fax 2208833		
SKANSKA	TEGN. AV PRÅK.	DATE: 31.10.2005
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	KONTR. AV
GRUNNLAG FOR SØKNAD		
PLAN 3.7 ETG		
1:200		

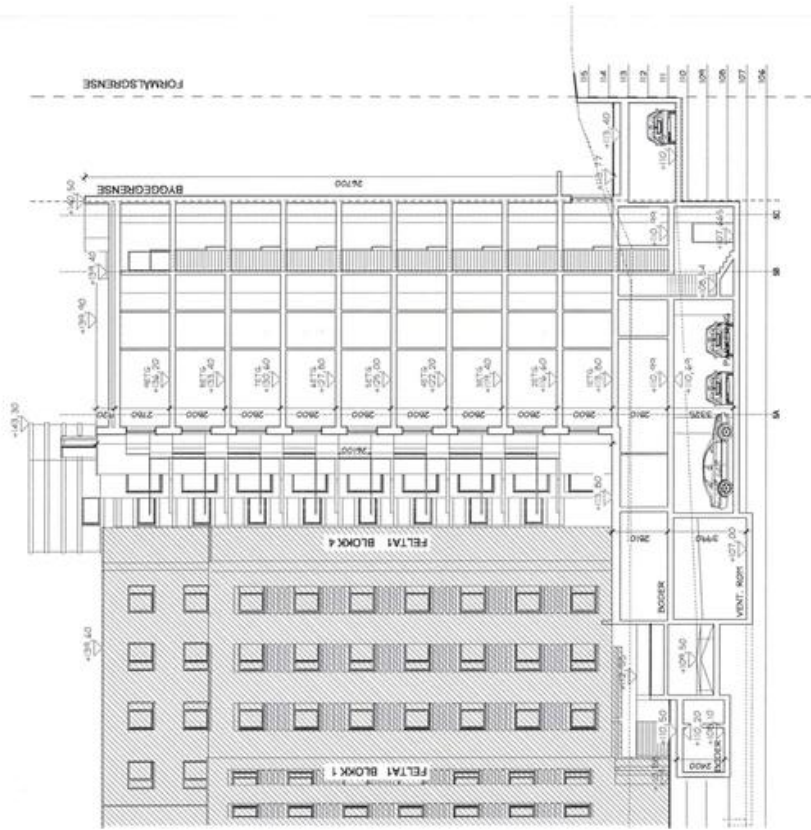
E-9B



STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		ARK	NO	TEMA NR	REVISOR
DANNA SCHULELUF 131 13E - ÖLD-KOMMUNE		G 5-19_0	13000	G	A5-19_0
PROJEKT NR		1:200	PLAN 9 BASIS		GRUNNLAG FOR SÖKNAD
SKANSKA		TEMA NR		DATE	15.03.2018
ARK19 arkitektkontor AS		PROJEKT NR		KONTAKT	DATE

U	B	U	B
U	B	U	B
U	B	U	B
U	B	U	B

E-15B



PROJEKT	NO	PROJEKT	NO	NO	NO
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)	ARK	G	A5-35_0	B	B
GRUNNUTREDNINGEN	ARK	ARK	ARK	ARK	ARK
PROJEKT NR. 479619	1:200	1:200	1:200	1:200	1:200
PR. 1176 SANDNES, 0107 ØSTRE					
17. JORDLOST 170.000000					
SKANSKA	PROJEKT NR. 0006	TEGN AV PIRAK	DATE	21.10.2005	KONTROLL AV
ARK19 arkitektkontor as					





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

KOPI

Boligstiftelsen Nydalen
Gunnar Schjelderups vei 13A
0485 OSLO

Dato: 30 AUG. 2006

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200511780-20
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Geir-André Thorstensen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E	Eiendom:	77/376/0/0
Tiltakshaver:	Boligstiftelsen Nydalen	Adresse:	Gunnar Schjelderups vei 13A, 0485 OSLO
Søker:	ARK 19 Arkitektkontor as	Adresse:	Akersgt. 73b, 0180 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

VEDTAK OM TVANGSMULKT

Plan- og bygningsetaten viser til varsel om tvangsmulkt i vedtak om godkjenning av avfallsplan datert 02.08.06.

I henhold til forurensningslovens § 73 ilegges tvangsmulkt. Tvangsmulkten vil forfalle til betaling dersom avfallet behandles i strid med godkjent avfallsplan.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i bystyrets vedtak av 11.02.04 og byråden for byutvikling sitt vedtak av 15.03.04.

Begrunnelse for tvangsmulkt

Etaten har ikke mottatt noen tilbakemelding på varsel om tvangsmulkt i vedtak for godkjenning av avfallsplan.

På bakgrunn av dette, ilegges etaten tvangsmulkt etter forurensningslovens §73. Tvangsmulkten skal bidra til at avfallet blir håndtert på en miljøvennlig måte, slik at det ytre miljøet blir skånet mest mulig for den miljøbelastningen bygg- og anleggsavfall medfører.

Tvangsmulkten skal virke forebyggende og blir derfor gitt før arbeidene starter opp. Etter at arbeidene er ferdig, skal det innsendes en sluttrapporten for avfallet til etaten. Om sluttrapporten viser at avfallet ikke har blitt behandlet i samsvar med godkjent avfallsplan, vil tvangsmulkten umiddelbart forfalle til betaling



Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, B A - avfall
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

etter at sluttrapporten er behandlet. Viser sluttrapport at avfallet er behandlet i samsvar med godkjent avfallsplan, vil ikke tvangsmulkten forfalle til betaling.

Særlig begrunnelse for hvorfor tvangsmulkt ilegges i dette prosjektet

Dette byggeprosjektet på ca 8600 kvm berørt BTA (bruttoareal) vil generere store mengder avfall.

Det fremkommer av godkjent avfallsplanen at det vil oppstå flere avfallsfraksjoner som er godt egnet til gjenvinning. For å oppnå en høyest mulig sorteringsgrad (og dermed en høyest mulig gjenvinningsgrad) er det viktig at fraksjonene sorteres på byggeplass og ikke på et sentralsorteringsanlegg. Det oppnås en høyere sorteringsgrad ved at hver avfallsfraksjon holdes atskilt, fremfor at avfallet først blir blandet sammen for så å sorteres igjen.

I henhold til godkjent avfallsplan vil det oppstå større mengder rene naturlige masser, asfalt og forurensede masser. Det er viktig at forurensede masser håndteres iht. godkjent tiltaksplan slik at helse- og miljøfarlige stoffer ikke havner på avveie. Det er viktig at rene naturlige masser leveres til godkjent mottak, eller til en annen godkjent byggeplass, slik at ulovlige oppfyllinger og landskapsdeformasjoner ikke oppstår. Asfalt, som inneholder olje, er godt egnet til materialgjenvinning (ny asfalt) og kan ikke benyttes som fyllmasse. Asfalt skal derfor alltid leveres til godkjent mottak for gjenvinning.

Beregning av tvangsmulkt

Ved overtredelse av godkjent avfallsplan vil tvangsmulkten beregnes iht. tabellen nedenfor.

BEREGNINGSTABELL FOR TVANGSMULKT		
Avfallshåndtering i strid med godkjent avfallsplan	Beløp	Minstebeløp
1. Overskridelse av tillatt andel blandet avfall. ^A	2000 kr/tonn	
2. Mangelfull håndtering av en eller flere fraksjoner ^A (gjelder ikke fraksjoner gitt i pkt 3, 4, og 5).	5 kr/kvm berørt BTA per fraksjon	
3. Mangelfull håndtering av farlig avfall og elektrisk-elektronisk avfall (EE-avfall).	10 kr/kvm berørt BTA per fraksjon	10 000 kr
4. Feil håndtering av rene naturlige masser, tyngre bygningsmaterialer og asfalt.	100 kr/tonn	
5. Feil håndtering av forurensede masser og forurensede tyngre bygningsmaterialer.	2000 kr/tonn	10 000 kr
6 Manglende dokumentasjon fra mottaker. ^B	2000 kr/tonn	10 000 kr

^A Dersom både punkt 1 og 2 er overskredet benyttes den beregningen som gir høyest beløp.

^B Beregnes ut fra antall tonn i godkjent avfallsplan.

BTA står her for hele bruttoarealet som avfallsplanen gjelder for

Beløpet som må betales for de ulike overtredelsene beregnes ved å multiplisere de aktuelle antall tonn eller antall kvm berørt BTA, med det aktuelle beløpet oppgitt i den midterste kolonnen i tabellen over. Utregning av tvangsmulktens størrelse er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke påklages.

De avfallsmengdene som er oppgitt i godkjent avfallsplan er forventede mengder. De reelle avfallsmengdene, som skal fremkomme av innsendt sluttrapport med dokumentasjon, vil bli lagt til grunn ved beregning av tvangsmulkt der tonn benyttes i tabellen over. Dersom dokumentasjon fra avfallsmottak mangler, legges likevel de oppgitte mengder i avfallsplanen til grunn.

Vedtak

I henhold til forurensningslovens § 73 ilegges tvangsmulkt. Tvangsmulkten vil forfalle til betaling dersom avfallet behandles i strid med godkjent avfallsplan.

Det gis anledning til klage innen 3 uker fra vedtaket er mottatt.

Spørsmål til dette brevet stilles til prosjektingeniør Geir-André Thorstensen på telefon 23 49 12 18.

Klage

Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er mottatt. Se vedlagte orientering. Etaten gjør oppmerksom på at en eventuell klage må innsendes innen fristen, da det på et senere tidspunkt ikke vil bli foretatt en ny vurdering av tvangsmulkten, kun en utregning av det endelige beløpet, basert på tabellen ovenfor.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Ressurssenteret

Tilsyn, B A - avfall

Vibeke Brudevold

Vibeke Brudevold
rådgiver

Geir-André Thorstensen

Geir-André Thorstensen
saksbehandler

Kopi til:

ARK 19 Arkitektkontor as, Akersgt. 73b, 0180 OSLO
Skanska Norge AS, Pb. 1175 Sentrum, 0107 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

ARK 19 Arkitektkontor as
Akersgt. 73b
0180 OSLO

Dato: 08 MAR 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200511780-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kåre B. Moltubakk

Arkivkode: 531

Byggeplass: GUNNAR SCHJELDERUPS Eiendom: 77/376/0/0
VEI 13E

Tiltakshaver: Boligstiftelsen Nydalen Adresse: Gunnar Schjelderups vei 13A, 0485 OSLO
Søker: ARK 19 Arkitektkontor as Adresse: Akersgt. 73b, 0180 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av boligblokk for studenter. Bebyggelsen oppføres i 10 etasjer pluss to kjellerplan. Et mekanisk garasjeanlegg med tre plan er tilknyttet kjellerplanene. Det blir 102 studentleiligheter i bygningen. 6 av leilighetene er 3-roms, de øvrige er 2-roms. Bruksarealet for boligene er oppgitt til 5 551 m² BRA, i tillegg kommer garasjeanlegg og øvrige arealer under bakken som til sammen utgjør 1245 m² BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.11.05. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter og utomhusplan.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanens grenser for bebyggelse.

Gunnar Schjelderups vei skal i henhold til plan- og bygningslovens § 67 være opparbeidet og godkjent for brukstillatelse gis.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.



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 behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse:

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av boligblokk for studenter. Bebyggelsen oppføres i 10 etasjer pluss to kjellerplan. Et mekanisk garasjeanlegg med tre plan er tilknyttet kjellerplanene.

Det blir 102 studentleiligheter i bygningen. 6 av leilighetene er 3-roms, de øvrige er 2-roms. Bruksarealet for boligene er oppgitt til 5 551 m² BRA, i tillegg kommer garasjeanlegg og øvrige arealer under bakken som til sammen utgjør 1245 m² BRA.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan parkering kjeller	A5-08_0 rev A	14.02.2006	6/2
Plan parkering - kjeller	A5-09_0 rev A	14.02.2006	6/3
Plan kote 110,9	A5-10_0 rev A	14.02.2006	6/4
Plan 1 etg	A5-11_0 rev A	14.02.2006	6/5
Plan 2 etg	A5-12_0 rev A	14.02.2006	6/6
Plan 3-7 etg	A5-13_0 rev A	14.02.2006	6/7
Situasjonsplan	A5-01_0	31.10.2005	2/8
Plan 8 etg	A5-18_0 rev A	14.02.2006	6/8
Utomhusplan	A5-80_0	31.10.2005	2/9
Plan 9 etg	A5-19_0 rev A	14.02.2006	6/9
Takplan	A5-20_0 rev A	14.02.2006	6/10
Snitt A-A	A5-35_0 rev A	14.02.2006	6/11
Snitt B-B	A5-36_0 rev A	14.02.2006	6/12
Snitt C-C	A5-37_0 rev A	14.02.2006	6/13
Fasade vest	A5-31_0 rev A	14.02.2006	6/14
Fasade mot nord-vest	A5-32_0 rev A	14.02.2006	6/15
Fasade syd-øst	A5-33_0 rev A	14.02.2006	6/18
Fasade øst	A5-34_0 rev A	14.02.2006	6/19

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
978641148 Ark 19 Arkitektkontor AS	SØK samt PRO/KPR for arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3
976942361 Michael Blümlein	PRO for brannteknisk prosjektering i tiltaksklasse 3

Gjeldende plangrunnlag:

I henhold til reguleringsplan av 11.02.2004, samt endringer av 17.03.2004, er eiendommen regulert til byggeområde for boliger og bevertning (S-4053).

Avkjørsel:

Tiltaket tilknyttet felles avkjørsel hvor avkjørselsplan tidligere er godkjent.

Veiplikt (pbl § 67)

I medhold av plan- og bygningslovens § 67 stilles det krav om at Gunnar Schjelderups vei skal opparbeides fra Vitaminveien til den felles avkjørsel som eiendommen benytter seg av.

Veiopparbeidelsen er søknadspliktig etter pbl § 93 litra j. Veien må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse blir gitt.

Om nødvendig må grunn erverves gjennom avtale eller ekspropriasjon for å kunne opparbeide veien som regulert. Det sendes eget brev om veikravet.

Aktuelle rekkefølgebestemmelser:

- Før det vil bli gitt brukstillatelse skal tilhørende utearealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Når årstiden ikke muliggjør opparbeidelse kan arbeidene utsettes til påfølgende 1. juli.
- Før brukstillatelse skal ny gang- og sykkelvei fra Gunnar Schjelderupsvei være opparbeidet frem til Ring 3.

Estetiske krav:

Tiltaket tilfredsstiller kravene i Plan- og bygningslovens § 74 nr 2 vedrørende utforming i forhold til seg selv og omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som overkant dekke i nederste boligplan over øverste parkerings- og bodplan fastsettes til kote 110,99 som oppgitt på snittegninger.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen protester til tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende omlegging av hovedledninger, hvor Vann- og avløpsetaten bekrefter at rammetillatelse kan gis for et tidligere byggetrinn på eiendommen.

Jernbaneverket har ingen bemerkninger til selve utbyggingsforslaget, men viser til rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanens § 17, og forutsetter at gang- og sykkelvei fra Gunnar Schjelderups vei samt undergang under Gjøvikbanen opparbeides. Det forutsettes også at geotekniske

undersøkelser ligger til grunn for stabilitetsberegninger for Gjøvikbanen før igangsetting av arbeider med oppføring av prosjektet. Jernbaneløst skal varsles og akseptere igangsetting for arbeider iverksettes.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Det er usikkert om uttalelsen fra Vann- og avløpsetaten også kan omfatte dette byggetrinn. Det må derfor anmodes om ny forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten før søknad om igangsettingstillatelse, evt. dokumenteres at det foreligger senere uttalelser som bekrefter at etaten kan anbefale igangsetting for dette byggetrinn.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Deler av garasjekjeller ligger utenfor de viste byggegrenser, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon.

Hensynet bak de regulerte grensene for bebyggelsen er å legge overordnede rammer for hvor og hvordan bebyggelsen kan plasseres innefor feltet. Med unntak av en svært liten overskridelse ved trapp- og heissjakt på tiltakets øst-fasade, ligger hele bygningskroppen (som er synlig over bakken) innenfor byggegrensene. På grunn av den valgte parkeringsløsning ("parkeringsrobot") er deler av kjelleretasjene blitt stikkende utenfor de regulerte grensene. Utomhusplanen viser at denne situasjonen ikke vil få negativ betydning for beboerne, og løsningen kan heller ikke sies å berøre naboens interesser.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger en overvekt av grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Prosjektet er med unntak av det akseptable dispensasjonsforholdet i tråd med reguleringen og plan- og bygningsloven for øvrig. Plan- og bygningsetaten har derfor ingen bemerkninger til tiltaket, og tiltaket kan godkjennes.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis

Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt for det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

- Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
- Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall samt tiltaksplan for håndtering av forurensede masser må innsendes for godkjenning.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1


Sven A. Sandberg
For avdelingsenhetsleder


Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg: Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til: Boligstiftelsen Nydalen, Gunnar Schjelderups vei 13A, 0485, OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Skanska Norge AS
postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200511780-27
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven A. Sandberg

Dato:

Arkivkode: 531

Byggeplass: GUNNAR SCHJELDERUPS Eiendom: 77/376/0/0
VEI 13E

Tiltakshaver: Studentboliger AS Adresse: Hasleveien 15 B, 0571 OSLO
Søker: Skanska Norge AS Adresse: postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 16.06.06 og 27.09.06.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Endringsøknaden omfatter mindre fasadeendring i 9. etasje samt plassering av 4 parkeringsplasser på terreng i felt A. Endringen omfatter også omgjøring av den tidligere godkjente "parkeringsroboten" til vanlig parkeringskjeller, samt justeringer av planløsninger i forbindelse med endringene. Endringene medfører at antall boenheter reduseres med to leiligheter. Deler av parkeringsdekningen legges til naboeiendommene, og er sikret gjennom erklæringer.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 10 vedrørende parkering på terreng i felt B.

Da endringene ikke antas å berøre naboenes interesser er det i medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr. 3 gitt fritak for nabovarsling.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbc.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@ Organisasjonsnummer:
pbc.oslo.kommune.no 971 040 823 MVA

Tidligere vedtak:

Rammetillatelse ble gitt den 08.03.2006 og igangsettingstillatelse den 02.08.2006.

Endringsøknaden:

Endringsøknaden omfatter mindre fasadeendring i 9. etasje samt plassering av 4 parkeringsplasser på terreng i felt A. Endringen omfatter også omgjøring av den tidligere godkjente "parkeringsroboten" til vanlig parkeringskjeller, samt justeringer av planløsninger i forbindelse med endringene. Endringene medfører at antall boenheter reduseres med to leiligheter. Deler av parkeringsdekningen legges til naboeiendommene, og er sikret gjennom erklæringer.

Godkjenninger:

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 2 etg	A5-12_0 rev A	14.02.2006	6/6
Snitt A-A	A5-35_0_rev-B.	31.10.2005	13/6
Utomhusplan	A5-80_0 revisjon C	20.09.2006	24/6
Plan 3-7 etg	A5-13_0 rev A	14.02.2006	6/7
Snitt B-B	A5-36_0_rev-B	31.10.2005	13/7
Plan cote 110,9	A5-10 0	15.03.2006	24/7
Situasjonsplan	A5-01_0	31.10.2005	2/8
Fasade syd-øst	A5-33 0	31.10.2005	24/8
Snitt C-C	A5-37_0_rev-B.	31.10.2005	13/8
Plan 8 etg	A5-18_0 rev A	14.02.2006	6/8
Utomhusplan	A5-80_0	31.10.2005	2/9
Plan 1. etasje	Plan 1. etasje	31.10.2005	24/9
plan parkering Kjeller	A5-09_0_rev-B	15.03.2006	13/10
Fasade nord-vest	A5-32 0	31.10.2005	24/10
Fasade vest	A5-31 0	31.10.2005	24/11
Plan 9. etasje	A5-19 0	15.03.2006	24/12
Fasade øst	A5-34_0 rev A	14.02.2006	6/19

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan parkering kjeller	A5-08_0 rev A	14.02.2006	6/2
Plan parkering - kjeller	A5-09_0 rev A	14.02.2006	6/3
Plan kote 110,9	A5-10_0 rev A	14.02.2006	6/4
Plan 1 etg	A5-11_0 rev A	14.02.2006	6/5
Plan 9 etg	A5-19_0 rev A	14.02.2006	6/9
Takplan	A5-20_0 rev A	14.02.2006	6/10
Snitt A-A	A5-35_0 rev A	14.02.2006	6/11
Snitt B-B	A5-36_0 rev A	14.02.2006	6/12

Snitt C-C	A5-37_0 rev A	14.02.2006	6/13
Fasade vest	A5-31_0 rev A	14.02.2006	6/14
Fasade mot nord-vest	A5-32_0 rev A	14.02.2006	6/15
Fasade syd-øst	A5-33_0 rev A	14.02.2006	6/18

Gjeldende plangrunnlag:

I henhold til reguleringsplan av 11.02.2004, samt endringer av 17.03.2004, er eiendommen regulert til byggeområde for boliger og bevertning (S-4053).

Estetiske krav:

Prosjekteringen anses å ha ivare tatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra § 10 i reguleringsbestemmelsene som sier at det kan være 17 parkeringsplasser på terreng i felt B. 3 av disse plassene søkes omplassert til felt A med henholdsvis 2 plasser ved gavlveggen blokk 5 og 1 plass ved gavlveggen blokk 1.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at plassene er for besøkende til felt A, og den foreslåtte plassering vil forkorte avstanden for de parkerende og forenkle administrasjonen av plassene. Dessuten har plassene ikke innvirkning på uteoppholdsarealet. Avstanden til overliggende vinduer er dessuten mer enn 2,5 m.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Under henvisning til hva som er nevnt foran i saken finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne endringssøknaden.

Avfall:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Kopi til: Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Skanska Norge AS
postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

KOPI

Dato: 02 AUG 2006

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200511780-21 Saksbeh: Kåre B. Moltubakk
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI Eiendom: 77/376/0/0
13E

Tiltakshaver: Studentboliger AS Adresse: Hasleveien 15 B, 0571 OSLO
Søker: Skanska Norge AS Adresse: Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

**IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 1
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E**

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.06.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 08.03.06 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter graving, spunt- og pelearbeider samt bunnledninger

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden

Søknaden omfatter oppføring av boligblokk for studenter. Bebyggelsen oppføres i 10 etasjer pluss to kjellerplan. Bruksarealet for boligene er oppgitt til 5 551 m² BRA, i tillegg kommer garasjeanlegg og øvrige arealer under bakken som til sammen utgjør 1245 m² BRA.



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

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
978641148 Ark 19 Arkitektkontor AS	SØK samt PRO/KPR for arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3
976942361 Michael Blümlein	PRO for brannteknisk prosjektering i tiltaksklasse 3
919653612 Smefa Entreprenør AS	UTF/KUT i ttkl. 2 for anlegg, konstruksjoner og installasjoner (graving, spunt/avstivning, stålkjernerpele)
943049467 Skanska Norge AS	SØK i ttkl. 3 (fra 1. IG) samt PRO/KPR i ttkl. 3 for oppmålingsteknisk prosjektering PRO/KPR i ttkl. 3 for konstruksjonsteknisk prosjektering PRO/KPR i ttkl. 3 for geoteknisk prosjektering
963057903 Ingeniør Sverre Hollie as	PRO/KPR i ttkl. 2 for bunnledninger og utv. ledninger for vann, spillvann og overvann. UTF/KUT i ttkl. 2 for utførelse av vann- og avløpsledninger.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningssetaten.

Avfallsplan:

Tiltaksplan for håndtering av forurensede grunnmasser datert 21.07.06 er godkjent.
Avfallsplan datert 08.06.06 er godkjent.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1


Sven A. Sandberg
For avdelingsenhetsleder


Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til:
Studentboliger AS, Hasleveien 15 B, 0571, OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
 postboks 1175 Sentrum
 0107 OSLO

Date: **30 OKT. 2006**

Deres ref: Vår ref (saknr): 200511780-26 Saksh: Sven Sandberg
 Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: GUNNAR SCHJELDERUPS Eiendom: 77/376/0/0
 VEI 13E

Tiltakshaver: Studentboliger AS Adresse: Hasleveien 15 B, 0571 OSLO
 Søker: Skanska Norge AS Adresse: postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
 Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

**IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 2 –
 GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E**

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 28.08.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 08.03.2006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder trinn 2 som omfatter Bærende konstruksjoner i betong.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden

Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk for studenter i 10 etasjer pluss 2 kjellerplan.

Godkjenninger:

Følgende har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket ved denne søknaden:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
200511780 Skanska Norge AS	UTF/KUT Bygninger og installasjoner tiltaksklasse 3



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

Sentrallbord: 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

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.


Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1


Norun Holst
For avdelingsenhetsleder


Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:

88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:

Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Date: 20 DES. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200511780-30 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: GUNNAR SCHJELDERUPS Eiendom: 77/376/0/0
VEI 13E

Tiltakshaver: Studentboliger AS Adresse: Hasleveien 15 B, 0571 OSLO
Søker: Skanska Norge AS Adresse: postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

**IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 3 –
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E**

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 16.11.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 08.03.2006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder trinn 3 som omfatter bygningsmessige og tekniske arbeider.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden

Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk for studenter i 10 etasjer pluss 2 kjellerplan.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
986321489 EL Design AS	PRO/KPR Brannalarmanlegg, nødlysanlegg og ledesystem tiltaksklasse 2



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

968545337 Lefdal Installasjon AS	UTF/KUT Brannalarmanlegg, nødlysanlegg tiltaksklasse 2
986897526 Haaland Klima AS	PRO/KPR/UTF/KUT Ventilasjon og røykkontroll og mekanisk brannventilasjon tiltaksklasse 2
965976183 Ole K. Karlsen Mur Puss & Flis AS	UTF/KUT Mur-, puss-og flisarbeider tiltaksklasse 2
959138923 Brekke & Strand akustikk AS	PRO/KPR lyd tiltaksklasse 2
976942361 Michael Blumlein	PRO Brannteknikk tiltaksklasse 3
919419105 Otis AS	PRO/KPR/UTF/KUT Lofteinnrretning tiltaksklasse 3
980520641 Brannkonsult AS	KPR Brannteknikk tiltaksklasse 3
963057903 Ing. Sverre Hollie AS	PRO/KPR Sanitæranlegg tiltaksklasse 2 UTF sprinkling tiltaksklasse 2 UTF/KUT Sanitæranlegg tiltaksklasse 2
924484039 Sprinkler-Service AS	PRO/KPR/KUT Sprinkleranlegg tiltaksklasse 3
984834683 IcopalTak AS Region Øst	UTF/KUT Bygninger og installasjoner tiltaksklasse 1

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1


Norun Holst
For avdelingsenhetsleder


Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:

88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kopi:

Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 2007 NOV 9 Z

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200511780-38
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E Eiendom: 77/376/0/0
Tiltakshaver: Studentboliger AS Adresse: Hasleveien 15 B, 0571 OSLO
Søker: Skanska Norge AS Adresse: postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE –
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E**

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.

I rammetillatelsen er det stillet krav om at ny gang- og sykkelvei fra Gunnar Schjelderups vei til Ring 3 skal være opparbeidet. Gang- og sykkelveien er ennå ikke ferdig bygget. Imidlertid foreligger det søknad om bygging av undergang under Gjøvikbanen og det er stillet bankgaranti for gjennomføringen. Plan- og bygningsetaten finner etter omstendighetene å kunne frafalle dette kravet slik at bygget kan tas i bruk.

Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.

Før ferdigattest kan gis må følgende ordnes:

- Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

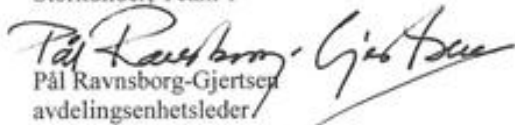
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

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 Ravensborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder


Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0151/26 . Vår ref.: 7308-1-072

Dato: 29.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Nydalstoppen
Organisasjonsnr: 992317140
Seksjonseier: Lyslo, Oddrun
Medeier: Rylandsholm, Rune Tideman
Leilighetsnummer: 072
Adresse: Gunnar Schjelderups Vei 13 E, 0485 OSLO
Seksjonsnummer: 72
Gnr. 77
Bnr. 376

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 703526.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bruksrett til garasje plass i sameiets fellesareal kan kun erverves av seksjonseierne. Bruksrettene er på fellesarealene og er ikke tinglyst. Ved salg av seksjoner med garasje plass vil det påløpe administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser. Vi forutsetter at garasjeplassen følger ved salg.

Særlige bestemmelser i vedtektenes § 1 vedrørende hvem som kan bebo leilighetene. Vedtektene §1. fungerer slik...31/5-17 mail fra styreleder (er også lagret i korr): Hvem som helst kan kjøpe, men det er kun studenter som kan bo i leilighetene. Det vil si at en i husstanden må være student eller kun leies ut til studenter. Vi innhenter ikke dokumentasjon per idag og har heller ikke praktisert det tidligere, vi har gjensidig tillitsforhold og agerer kun når vi mottar klager fra andre seksjonseiere. Festeavgift: Sameiet er tilknyttet et envac søppelhåndteringssystem som ligger på en tomt som festes av Avantor. Dyrehold tillatt, se husordensreglene. Styret ønsker kontaktinfo til kjøperne (mobil/e-post adresse). Hjemmeside: <https://vibbo.no/nydalstoppen>

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208255665
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 182 606,00
Innfrielsesdato:	30.01.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 415,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	184,00	
Felleskostnader	2 231,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	218,-
Fradragsberettigede kostnader:	887,-
Annen formue:	4 033,-
Gjeld:	12 250,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208255665
Restsaldo:	11 388,64
Kapitalkostnader:	126,04
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 388,64,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Fabian Balder Borch, e-post:

nydalstoppen@gmail.com

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026




Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om resekjonering
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	376		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
882847802	Gunnar Schjeldrups vei 11 AS		1/1


 Doknr: 962404 Tinglyst: 23.11.2007
 STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4	Se			14				24				34			
5				15				25				35			
6	vedlegg 1			16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN															

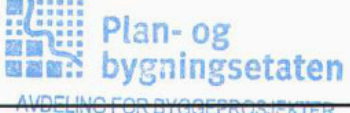
4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

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


5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

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

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁶⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁶⁾
15/5-07		ESPEN A. POY	
		KJELL JAKOBSEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
77	376		1-100
i Oslo kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
20/11-2007	Beit Davids	 Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER	
Notar:			
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, inntas styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll et.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.			

Vedlegg til pkt 3.

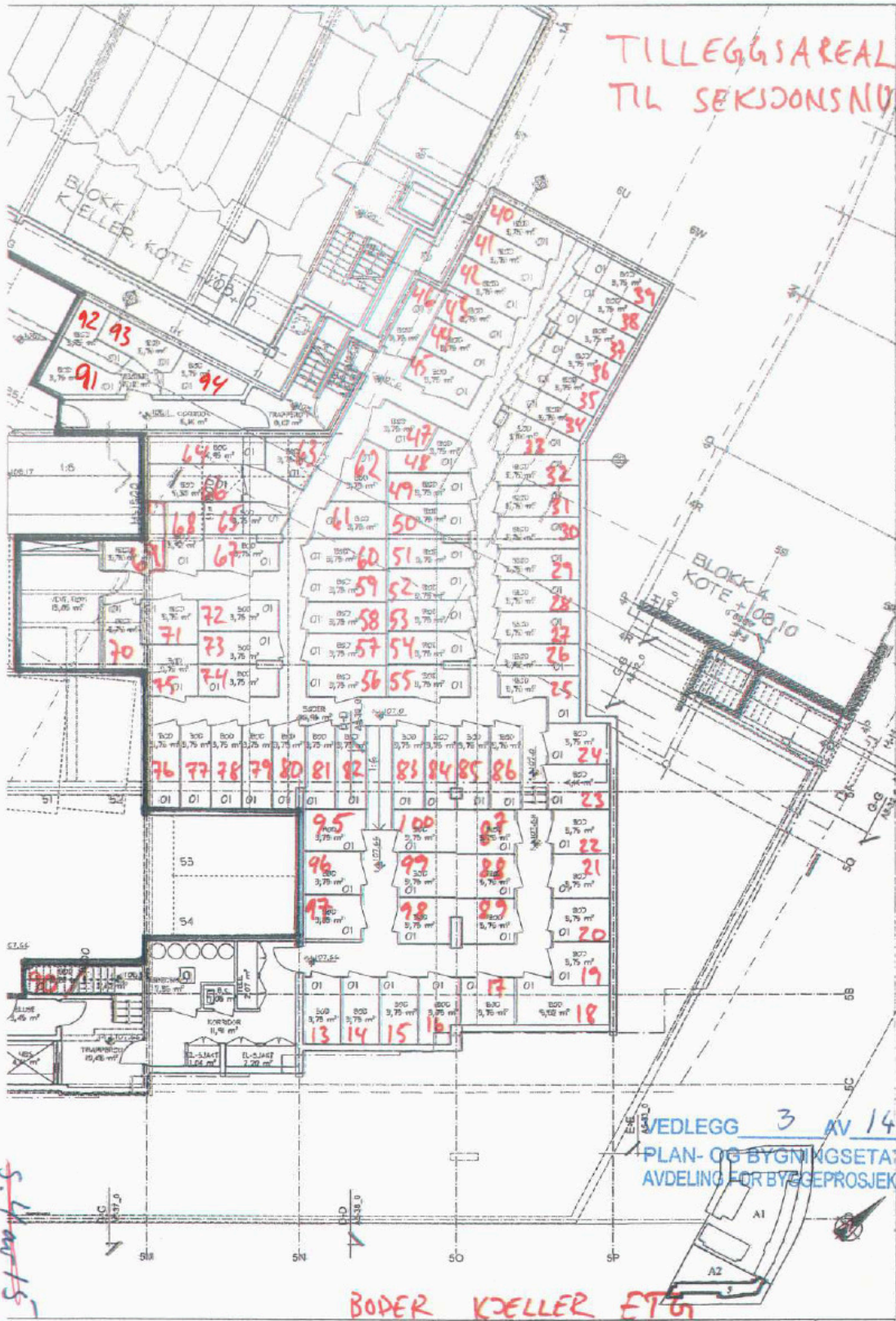
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.
 (G nr 77 B nr 376) Vedlegg "begjæring om oppdeling i eierseksjoner".

S.nr.	Formal	Brøk	Tilleggsareal
1	B	44	BG
2	B	44	BG
3	B	44	BG
4	B	44	BG
5	B	44	BG
6	B	68	BG
7	B	46	B
8	B	44	B
9	B	44	B
10	B	44	B
11	B	44	B
12	B	44	B
13	B	44	B
14	B	44	B
15	B	44	B
16	B	44	B
17	B	44	B
18	B	48	B
19	B	46	B
20	B	45	B
21	B	44	B
22	B	44	B
23	B	44	B
24	B	44	B
25	B	44	B
26	B	44	B
27	B	44	B
28	B	44	B
29	B	44	B
30	B	56	B
31	B	46	B
32	B	45	B
33	B	44	B
34	B	44	B
35	B	44	B
36	B	44	B
37	B	44	B
38	B	44	B
39	B	44	B
40	B	44	B
41	B	44	B
42	B	55	B
43	B	46	B
44	B	45	B
45	B	44	B
46	B	44	B
47	B	44	B
48	B	44	B
49	B	44	B
50	B	44	B
51	B	44	B
52	B	44	B
53	B	44	B
54	B	55	B

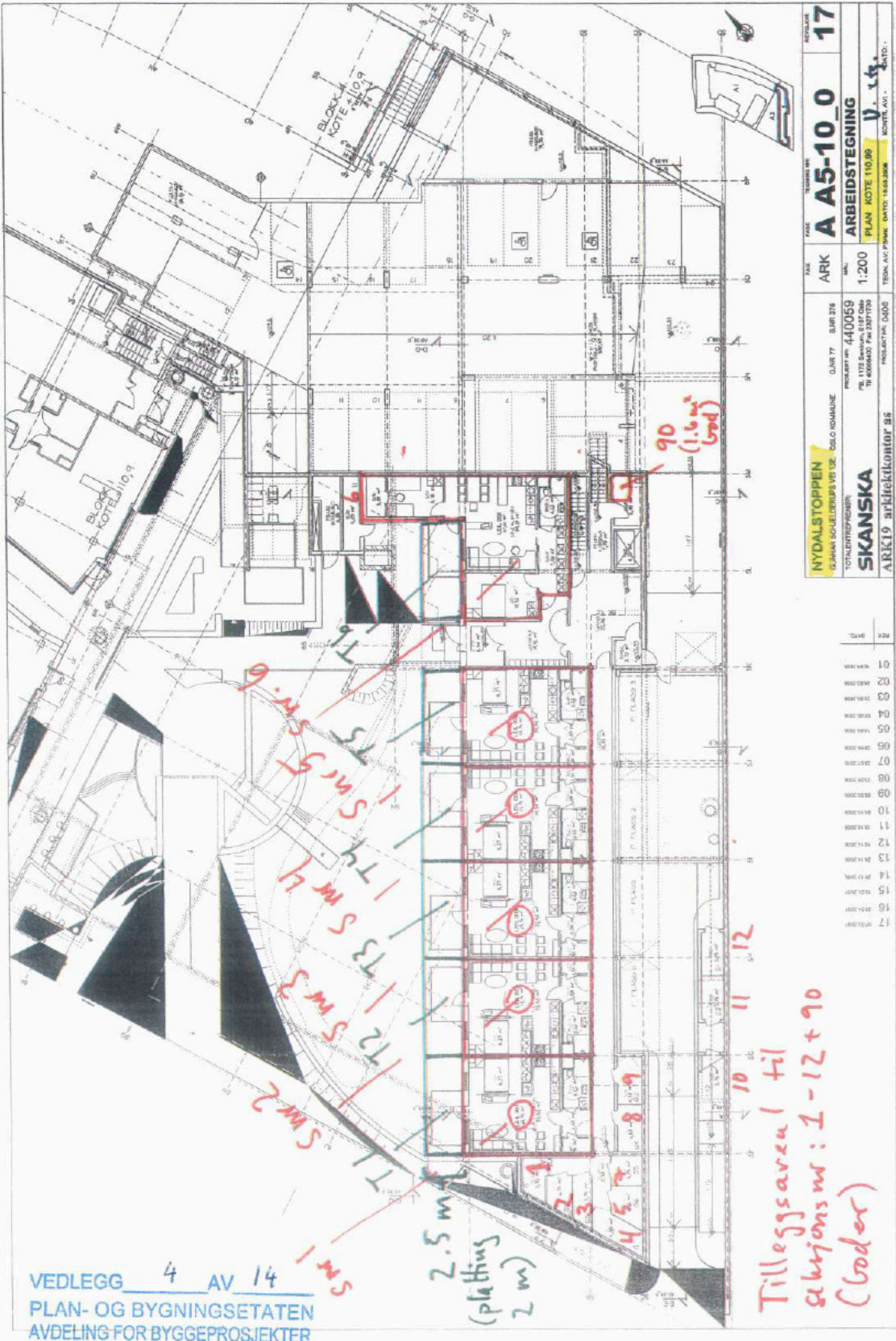
S.nr.	Formal	Brøk	Tilleggsareal
55	B	46	B
56	B	45	B
57	B	44	B
58	B	44	B
59	B	44	B
60	B	44	B
61	B	44	B
62	B	44	B
63	B	44	B
64	B	44	B
65	B	44	B
66	B	56	B
67	B	46	B
68	B	45	B
69	B	44	B
70	B	44	B
71	B	44	B
72	B	44	B
73	B	44	B
74	B	44	B
75	B	44	B
76	B	44	B
77	B	44	B
78	B	56	B
79	B	46	B
80	B	45	B
81	B	44	B
82	B	44	B
83	B	44	B
84	B	44	B
85	B	44	B
86	B	44	B
87	B	44	B
88	B	44	B
89	B	44	B
90	B	55	B
91	B	55	B
92	B	44	B
93	B	44	B
94	B	44	B
95	B	55	B
96	B	66	B
97	B	44	B
98	B	44	B
99	B	44	B
100	B	55	B
		4569	

Sum brøk (tellere) 4569 = nevner i sameiebrøk





NYDALSTOPPEN VUAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE	G.NR 77 B.NR 376	PAG.	1/192	TEGNING NR.	ARK	REVISJON:
		A A5-09_0		15		



NYDALSTOPIEN GJERNAN SØLELEIERS VEI 12E, DOLO KOMMUNE	PLAN NR. 440059 PÅ 113 BAKKUN, 0107 Oslo TR 4004007, PÅ 230PT29	PROJEKTANT: ARK19 arkitektkontor AS	PROJEKTNR: 0400	TRUKK AV: PINKA, DATO: 11.03.2008	KORTE: AV - SATO
FASE: ARK	SKISSE NR: A A5-10_0	BLÅRITZ: ELM 278	PROJEKT NR: 440059	PLAN: KOTE 110,09	REVISJON: 17
TITTEL: NYDALSTOPIEN	STOKK: ARBEIDSTEGNING	UTGIVELSE: 1:200	PROJEKT NR: 440059	PLAN: KOTE 110,09	REVISJON: 17
TITTEL: NYDALSTOPIEN	STOKK: ARBEIDSTEGNING	UTGIVELSE: 1:200	PROJEKT NR: 440059	PLAN: KOTE 110,09	REVISJON: 17

S. S. S. S.

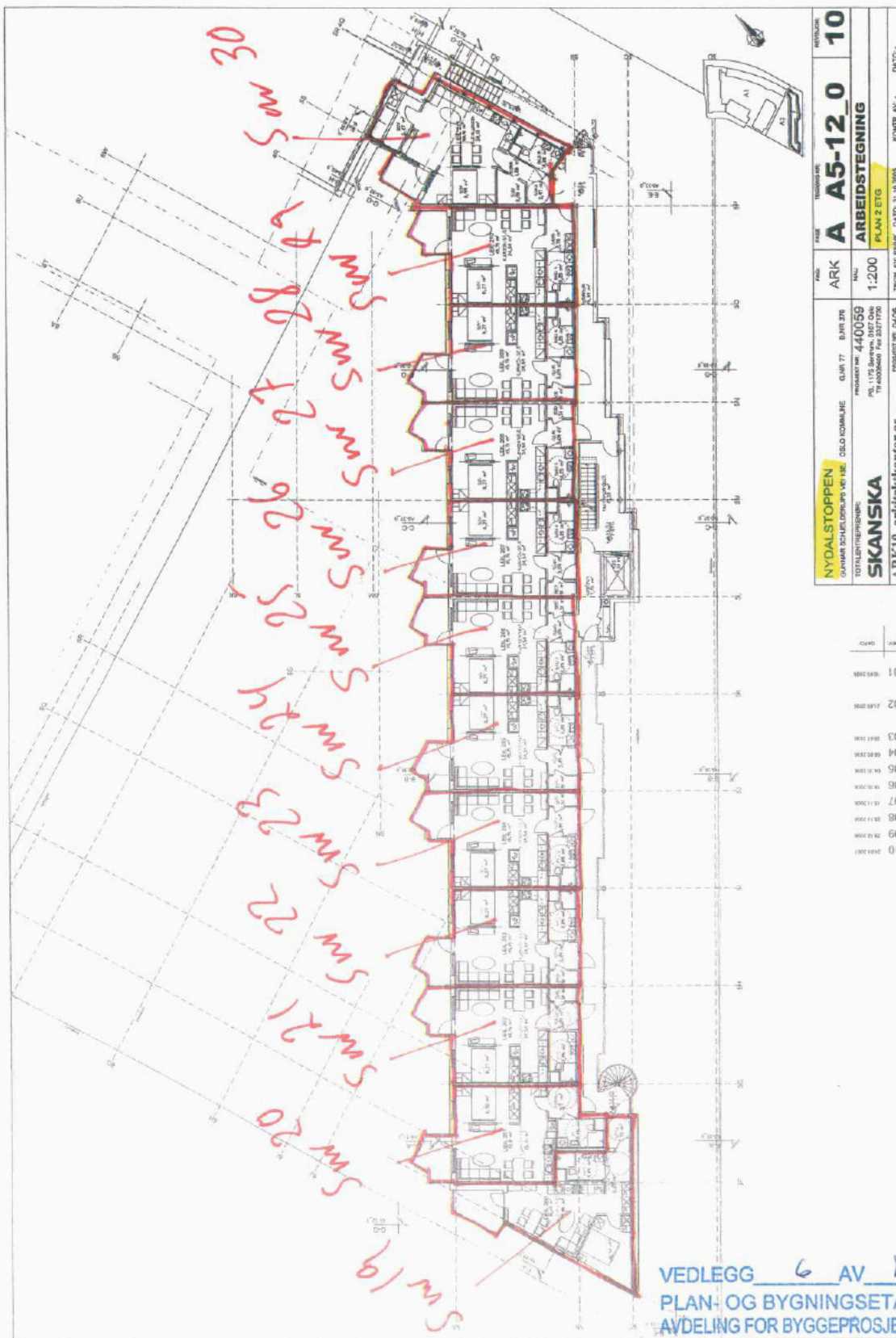


VEDLEGG 5 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

FASE	TEKNOLOGI NR.	RELASJON
ARK	A	A5-11_0
ARK	14	14
NYDALSTOPPEN DUNNAR BEHØVERGRUPPES VEI 15E, OSLO KOMMUNE	BAR 376 GAR 77	ARBIDSTEGNING
TOTALENTREPRENØR	PROSJEKT NR. 440059	PLAN I ETG
SKANSKA	PROSJEKT NR. 440059 PB, 1178 Svanem. 2007 Omb. TF-4000001 Post 2337133	TEKN. AV. PSBAK. DATO: 31.10.2005
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 4400	KONTR. AV. - DATO: -

REV	DATE
01	19.02.2006
02	21.02.2006
03	28.02.2006
04	29.02.2006
05	06.03.2006
06	04.10.2006
07	18.10.2006
08	15.11.2006
09	28.11.2006
10	20.12.2006
11	24.01.2007
12	07.02.2007
13	30.02.2007
14	16.02.2007

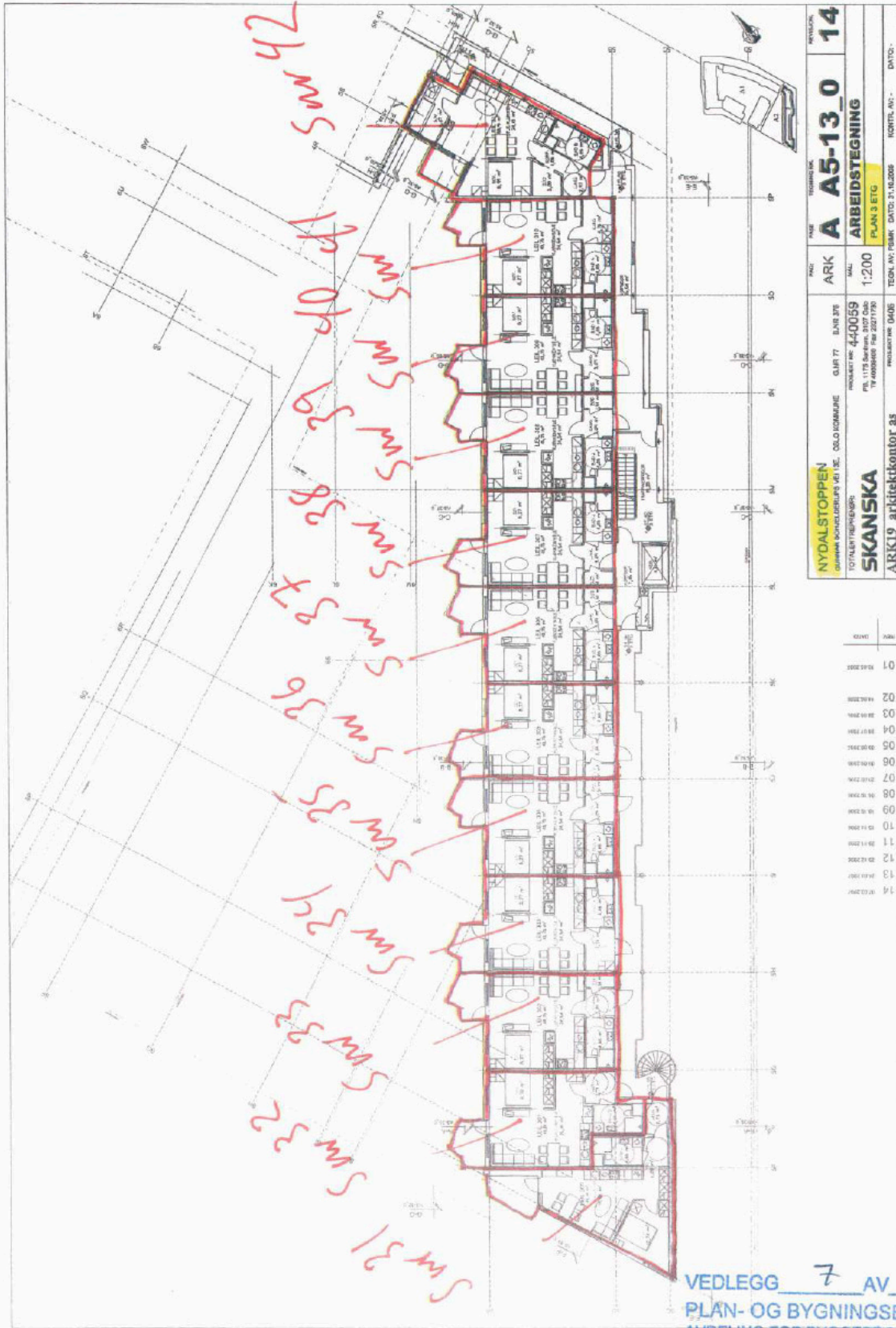
S. Svan 15



NYDALSTOPPEN OLAVAR SCHJELDERUP VEI 12C 02LO KOMMUNE OSLO	BYR 378 GUR 77 PROJEKT NR. 440059 PÅL 115 TR 44005900 FAX 02371790	ARK 1:200	TEKNISSKISSE A A5-12_0	REVISJON 10
SKANSKA ARK19 arkitektkontor AS	PROJEKT NR. 440059 PÅL 115 TR 44005900 FAX 02371790	TRUK AV PÅSISKE DATE: 31.10.2008	PLAN 2 ETG	ARBIDSTEGNING
PROJEKT NR. 440059	PROJEKT NR. 440059	TRUK AV PÅSISKE DATE: 31.10.2008	PLAN 2 ETG	ARBIDSTEGNING
PROJEKT NR. 440059	PROJEKT NR. 440059	TRUK AV PÅSISKE DATE: 31.10.2008	PLAN 2 ETG	ARBIDSTEGNING

Sm 19-25

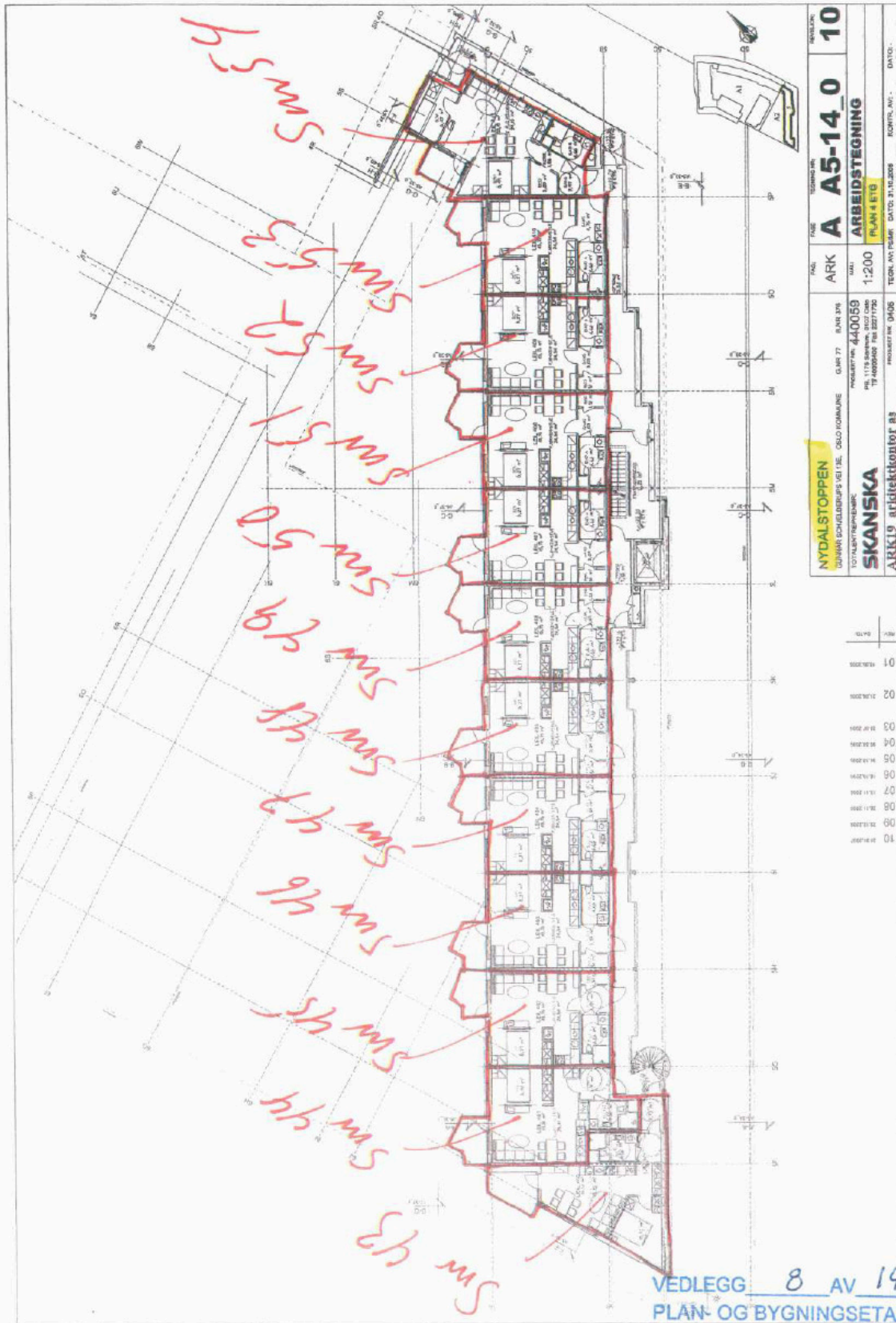
VEDLEGG 6 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



NYDALSTOPPEN GUMMER BOKSELSKAPETS VEI 13E, 0610 LOMMARE	KLIPP 17	BLN 378	PROJEKTNR. 440059	SKALA 1:200	NETTLETTING
TOTALTILFELLESNØR	PROJEKTANT	PROJEKTANT	PROJEKTANT	PROJEKTANT	PROJEKTANT
SKANSKA	ARK	ARK	ARK	ARK	ARK
ARK19 arkitektkontor as	A5-13-0	A5-13-0	A5-13-0	A5-13-0	A5-13-0
	14	14	14	14	14
	ARB	ARB	ARB	ARB	ARB
	PLAN 3 ETG	PLAN 3 ETG	PLAN 3 ETG	PLAN 3 ETG	PLAN 3 ETG
	DATE: 21.10.2009	DATE: 21.10.2009	DATE: 21.10.2009	DATE: 21.10.2009	DATE: 21.10.2009

S.7 av 15

VEDLEGG 7 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTEF



NYDALSTOPPEN	NYDALSTORSEN	FASE	TEKNISSKISSE
ULHØI SCHULERUP'S RETTIL. OSLO FORBAND	ARK	A	A5-14_0
PROSJEKTNR. 4400059	ARK		10
TELEFONNR. 14000000	MAST		ARBEIDSTEGNING
TELEFONNR. 22217920	MAST		PLAN 4 ETG
SKANSKA	MAST		1:200
ARK19 arkitektkontor AS	TEGN. ANSV. PERMAN	DATE	21.10.2008
	BYGNING	ARKT.	AVT.
			DATE

s. s. arts



VEDLEGG 9 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

S. 9 av 15

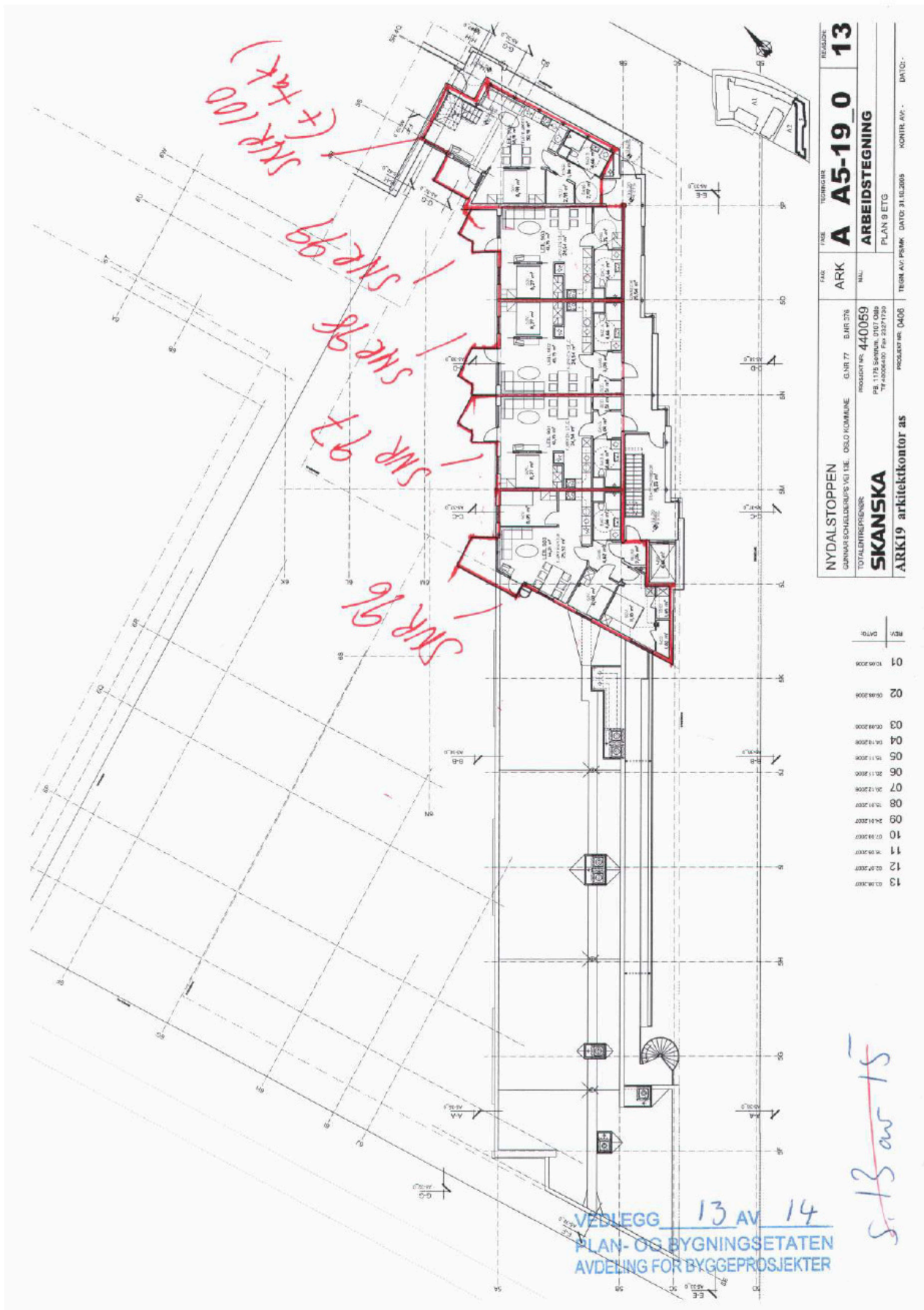


NYDALSTOPPEN GJENNREVISJONSPÅS VEI 10, OSLO KOMMUNE	PLAN 7 ETC	ARK A A5-17_0 11	REVISJON
TOTALTILTALENERE: SKANSKA ARK19 arkitektkontor as	TEKNIK AV: <i>DATE: 31.10.2008</i>	PROSJEKTNR.: 440058 PROSJEKT: 11000000000000000000	DATE: -
BYGGMÅTT: 8.800 X 18.000	MAK: 1:200	PROSJEKTANT: ARK	BYGGER: -

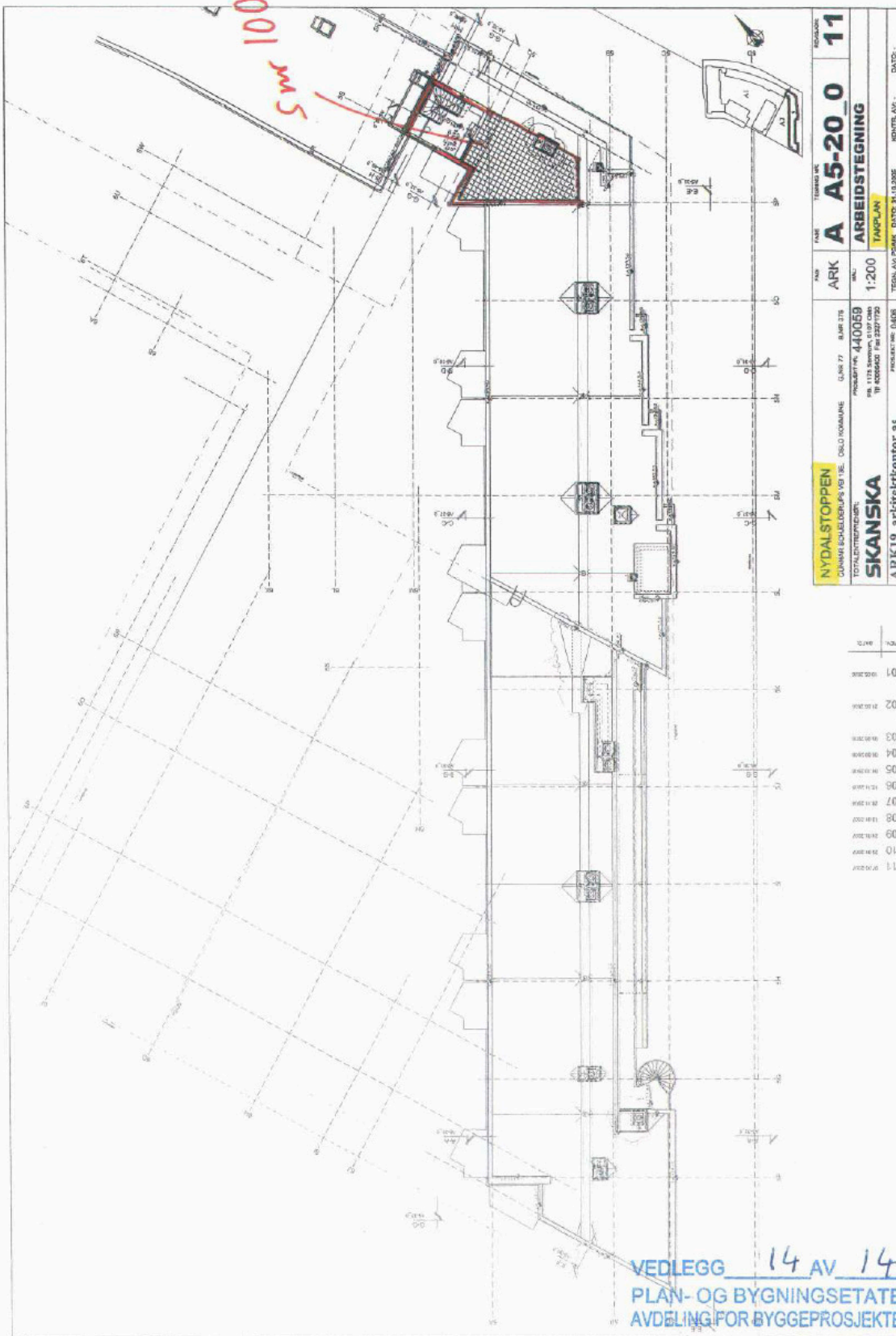
01	14.03.2008	1
02	21.03.2008	2
03	24.03.2008	3
04	24.03.2008	4
05	14.03.2008	5
06	14.03.2008	6
07	14.03.2008	7
08	14.03.2008	8
09	14.03.2008	9
10	14.03.2008	10
11	14.03.2008	11

VEDLEGG 11 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

S.11 av 15



PROSJEKT	TEKNOLOGI	FASE	REVISJON
ARK	A	A5-19_0	13
NYDALSTOPPEN GARNNAV SCHJELDERUP'S VEI 13E, OSLO KOMMUNE	G. NR 77	B. NR 376	
TOTALENTFERNING	RESIDENT NR.	440059	
SKANSKA	PG 1176 Sommer, 2107 Omg Tlf: 022000000, Fax: 02211100		
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR.	0405	
	TEGN AV/PRÅK.	DATE:	31.03.2005
	MONTR. AV/	DATE:	



S. 14 av 15

VEDLEGG 14 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpes 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Gunnar Schjelderups vei 13E 0485 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 376, snr 72 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

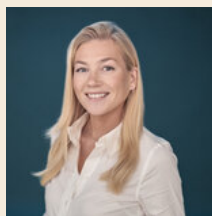
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940