

 NORDVIK

# Gunnar Schjelderups vei 11M

3 soverom | 100 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Gunnar Schjelderups vei 11M

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
55	Vedlegg
62	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Attraktiv og romslig 4-roms hjørneleilighet m/balkong på 15 m<sup>2</sup>  
- Heisadkomst - Garasjeplass m/el - Kort vei til "alt"

Prisantydning	<b>9 990 000,-</b>
Omkostninger	<b>250 840,-</b>
Totalpris	<b>10 240 840,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>6 291,-</b>
BRA-i	<b>100 kvm</b>
Soverom	<b>3</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>2006</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

Velkommen til Gunnar Schjelderups vei 11M!

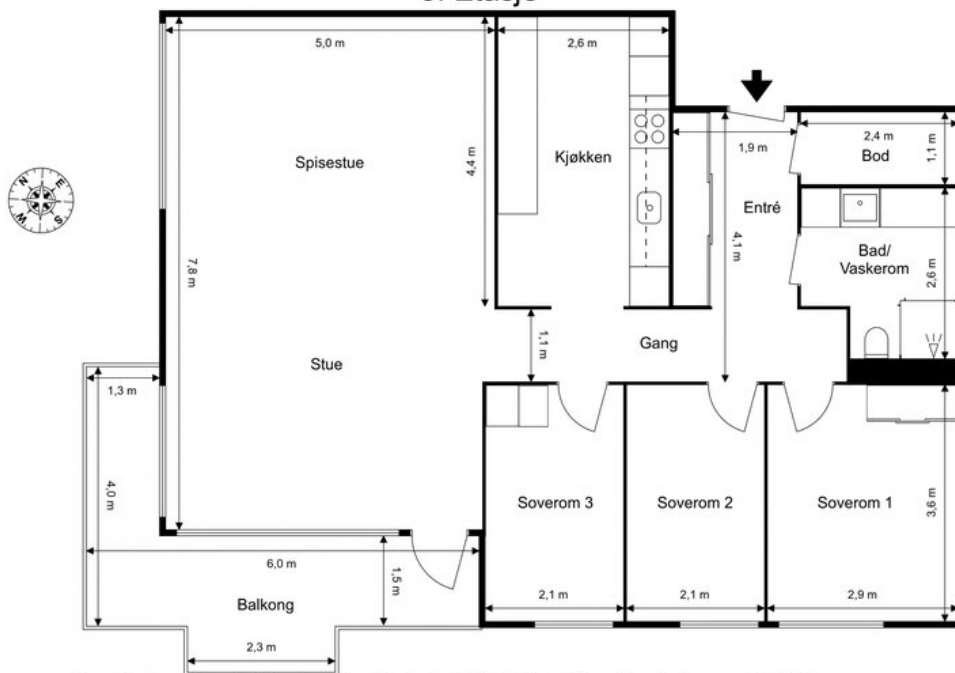
Dette er en attraktiv og moderne 4-roms endeleilighet beliggende i 3. etasje med rolig intern plassering i populære Nydalen Kvarter. Her bor du sentralt med et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter rett utenfor døren, blant annet treningssenter, dagligvarebutikker, restauranter, apotek og kollektivtransport – alt innen kort gangavstand.

### Kvaliteter:

4-roms hjørneleilighet med god planløsning  
Nord-vestvendt balkong på ca. 15 m<sup>2</sup>  
Bad oppgradert i 2024  
Kjøkkenen fra 2020  
God takhøyde og store vindusflater  
Tre gode soverom  
Innvendig bod og kjellerbod  
Stor garasjeplass m/el-bil lader rett ved heis  
Kabel-tv, internett og varmtvann inkl.  
Felles sykkel- og smørebod  
Felles takterasse  
Fortrinnsrett til barnehage i sameiet



## Gunnar Schjelderups vei 11M 0485 Oslo 3. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no































# 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/nabolaget>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
20-0320/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Gunnar Schjelderups vei 11M, 0485 OSLO  
Gnr 77, bnr 57, snr 78 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**  
Ane evensen  
Sindre Johan Svae

**Kjøpesum og omkostninger**  
9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
249 750,- (Dokumentavgift)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfridd))

-----  
250 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
263 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
10 240 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
10 253 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

## Om boligen

**Byggeår**  
2006

**Etasje**  
3

**Antall soverom**  
3

### Arealer

BRA-i: 100 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 105 kvm  
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:  
BRA-i: 100 kvm. Entré, bod, bad/vaskerom, gang, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom.  
Total BRA: 100 kvm.  
TBA: 15 kvm. Balkong.

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

### Innhold

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, bod, bad/vaskerom, gang, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom.

### ENTRÉ:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben.

### LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:

Stuen fremstår lys og luftig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Rommet har også god takhøyde på ca. 2,65 meter, noe som bidrar til en romslig atmosfære. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig, nordvestvendt hjørnebalkong på ca. 15 kvm. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her er det gode muligheter for å etablere en innbydende uteplass med utemøbler, beplantning og gassgrill. Balkongen er overbygd, har fall mot sluk, og er utstyrt med utelys samt dobbel stikkontakt.

#### SEPARAT KJØKKEN:

Stilrent kjøkken fra 2020 med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter bestående av høyskap samt over- og underskap, med belysning under overskapene. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål og ettgreps, svingbart blandedatteri i krom med dusjfunksjon. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er også montert komfyrvakt integrert i avtrekket samt aquastopp, som stopper vanntilførselen ved eventuell vannlekkasje.

#### HOVEDSOVEROM:

Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lune fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære.

#### SOVEROM 2 og 3:

Soverommene er romslige og har plass til både seng og øvrig møblement. Rommene er allsidige og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – tilpasset ulike behov. Soverom 3 har i tillegg gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

#### BADEROM:

Delikat, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet ble oppgradert i 2024 med flis-på-flis på gulvet samt ny baderomsinnredning. Innredningen består av benkeplate i kompositt med toppmontert oval servant, speil med integrert belysning og veggskap. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygd susterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin.

#### INNVENDIG BOD:

Leiligheten har en praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter for klær, sko og annet utstyr. Boden bidrar til en ryddig og organisert bolig, samtidig som man har enkel tilgang til det man trenger i hverdagen. Rørfordelerskap med stoppekran samt sikringsskap er plassert i boden.

#### OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5,1 kvm, merket med nr. "78". Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

#### ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør i B30 og dB35 kvalitet.

Vinduer: Vinduer og balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeår.

Innerdører: Hvitmalte, glatte innerdører.

Ventilasjon: Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på baderom og i kjøkkenets stekeområde.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming.

#### Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

#### Parkering

Det medfølger en stor garasje plass med elbillader merket med nr. 101, i lukket garasjeanlegg.

I forbindelse med garasjeplassen påløper det felleskostnader for denne plassen på kr. 231,- pr. mnd.

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

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år

Motorsykel og moped: 0 kr for ett år

El-bil: 0 kr for ett år

El-motorsykel og el-moped: 0 kr for ett år

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

#### Modernisering og påkostninger

2022: Det ble montert skyvedørgarderobe på hovedsoverom.

2023: Ny låsemekanisme på balkongdøren. Ja

2024: Det ble lagt flis på flis i gulvet, samt ny baderomsinnredning.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside VVS Expo la flis på flis på baderomsgulv august 2024. De

gjorde også bytte av servantskap, speil med lys, porselensservant, blandebatteri og baderomsskap i august 2024.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kan innhentes fra styre i borettslaget.

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?

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det gjøres jevnlig oppgraderinger i regi av borettslaget. Henviser til borettslagets årsrapport for oversikt over dette.

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

- Nei

Eventuell kommentar: Det er installert skyvedørsgarderobe på hovedsoverom av Garderobegutten august 2022.

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

- Ja

Beskriv: Trykkeriet i Nydalen skal bygges om til leiligheter, park og aktivitetshus for barn og unge. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Johannes Barbantonis

### **Byggemåte**

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

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgssoppgaven 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:

Bygget er fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv, og etasjeskillere i betong. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med teglstein, plater og trepanel. Isolert med mineralull. Flatt tak i

betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg i inntrinn og flislagt inngangsparti. Felles takterrasse i sameiet. Eiendommen har personheis med adkomst direkte fra garasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder: Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer medfølger, herunder induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

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

### **Adgang til utleie**

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

## **Energi og oppvarming**

### **Energimerking**

D - rød

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgssoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 850 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 291,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 6 291,-

Herav:

TV/Internett 559,00

Felleskostnader 5 501,00

Garasje 231,00

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, forretningsførsel, varmtvann, tv/bredbånd, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, styrehonorar m.m.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Eiendomsskatt

Kr 2 874,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisterne.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 353 977,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 9 415 907,- pr. 2024

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 salgssoppgaven.

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.

### TV/Internett/Bredbånd

Flex Premium 200 via Telia (kabel og internett) er inkludert i fellesutgiftene.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Nydalen Kvarter, orgnr. 991081267

### Om sameiet

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

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

### VEDLIKEHOLDSOPPGAVER

- Utbedring av betongskader i garasjekjeller

- Gjennomført vask og maling av frontpartier i treverk (vår/sommer 2025)

### INNBRUDD I GARASJE OG BODANLEGG

Selger opplyser at sameiet har hatt noen tilfeller av innbrudd i garasje og bodanlegg. Styret har iverksatt sikkerhetstiltak.

### VAKTMESTERTJENESTE

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

### VEKTERTJENESTE

Sameiet har avtale med vaktsselskap City Security AS

Sameiet opplyser også om at de disponerer noen boder til leie av beboere.

Årsberetning for 2025 ligger vedlagt i salgssoppgaven.

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 42 279,- pr. 31.12.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 2 213 582,-. I 2025 var det budsjettert med et underskudd på -kr 36 060

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

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

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

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

### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring  
Polisenr. 82776079

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 18 871 kvm (Eiertomt)  
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

### Adkomst

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

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en flott beliggenhet i sameiet Nydalen Kvarter. God intern beliggenhet med tilnærmet bilfritt bomiljø utenfor bolig og det er svært rolig. Her bor man sentralt, men også i svært barnevennlige omgivelser. Nydalen Kvarter er et meget populært sameie som ligger like ved Storo, Grefsen, Akerselva og Lillo-/Nordmarka. Her bor det folk i alle aldersgrupper. I sameiet er det tilgang til barnehage der beboerne har fortrinnsrett. I tillegg er det stort garasjeanlegg, rett under sameiet.

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen i Oslo kommune. Nydalen har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker.

I 2024 ble Lilleborg elvebadstue etablert, kun få minutters gange langs Akerselven.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Thon Senter Storo, et av Norges største kjøpesentre med 140 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Thon Senter Storo er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker og apotek.

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

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

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

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt

"OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade er det også fint med SATS/Elixia i Nydalen og Storo og Evo, ikke mange minutter unna leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fiskeing.

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

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

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

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokker datert 31.03.2023.

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Pågående plansaker i område:

Saksnr. 202007151 - Vitaminveien 5 B - Planforslag i avklaringsfase

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

Saksnr. 202002121 - Gunnar Schjelderups vei 9 - Planforslag i avklaringsfase

Forslagsstiller ønsker å regulere ca. 80 nye boliger i to til tre boligårn med volumer i 9 og 13 etasjer, og utadrettet virksomhet i 1. etasje.

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

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

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06863  
Status: Saken er avsluttet

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

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

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

Trykkeriet Nydalen:

I nærområdet pågår utviklingen av Trykkeriet Nydalen -

et nytt, urbant nabolag i en bydel som de senere årene har transformert seg fra industriområde til et levende og moderne bymiljø. OBOS er i gang med å utvikle det tidligere Schibsted-trykkeriet til et attraktivt boligområde der historiske elementer kombineres med moderne arkitektur. Prosjektet vil omfatte rundt 700 nye leiligheter, en større grønn park, fellesarealer samt et variert tilbud av kultur- og næringsvirksomhet. Som en del av utviklingen transformeres de karakteristiske Glasshallene til et levende bomiljø med cirka 150 leiligheter. Versalen utgjør det andre byggetrinnet i Trykkeriet Nydalen og vil bestå av om lag 235 leiligheter, organisert rundt et grønt og skjermet gårdsrom.

Det foreligger pågående byggesaker i tilknytning til utviklingen av Trykkeriet Nydalen:

Sandakerveien 121 - midlertidig bruksendring - Arrangementer  
Saksnummer: 2025/07498 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.09.2025  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - oppføring av boligkvar탈 - Kvartal A  
Saksnummer: 2025/07752 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.09.2025  
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554019  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - etablering av midlertidig parkeringsplass  
Saksnummer: 2025/07311 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.09.2025  
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556835  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - etablering av midlertidig nedkjøringsrampe til parkeringskjeller  
Saksnummer: 2025/07276 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.09.2025  
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557006  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - Nydalen park - opparbeidelse av offentlig park  
Saksnummer: 2026/01348 - Byggesak  
Mottatt sak: 05.02.2026  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - riving av industribybyggelse - Trykkerihallene  
Saksnummer: 2025/07764 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.09.2025  
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553946  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - etablering av midlertidig

parkeringsplass  
Saksnummer: 2025/07311 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.09.2025  
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556835  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - ombygging og bruksendring til bolig - Trykkerihallene  
Saksnummer: 2025/07759 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.09.2025  
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553953  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - opparbeidelse av gang- og sykkelvei og aktivitetssoner i friområde  
Saksnummer: 2025/07258 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.09.2025  
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557060  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - midlertidig bruksendring - Arrangementer  
Saksnummer: 2025/07498 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.09.2025  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - etablering av midlertidig nedkjøringsrampe til parkeringskjeller  
Saksnummer: 2025/07276 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.09.2025  
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557006  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - Nydalen park - opparbeidelse av offentlig park  
Saksnummer: 2026/01348 - Byggesak  
Mottatt sak: 05.02.2026  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - oppføring av boligkvar탈 - Kvartal A  
Saksnummer: 2025/07752 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.09.2025  
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554019  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - ombygging og bruksendring til bolig - Trykkerihallene  
Saksnummer: 2025/07759 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.09.2025  
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202553953  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - opparbeidelse av gang- og sykkelvei og aktivitetssoner i friområde  
Saksnummer: 2025/07258 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025  
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak  
202557060  
Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - riving av industribebyggelse -  
Trykkerihallene  
Saksnummer: 2025/07764 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.09.2025  
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak  
202553946  
Status: Under behandling

#### **Odelsrett**

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/77/57/78:  
18.02.1916 - Dokumentnr: 900892 - Best. om  
vann/kloakkledn.  
Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

-----  
Diverse påtegning  
Slettes i gnr. 77 bnr. 351

09.02.2004 - Dokumentnr: 9389 - Erklæring/avtale  
Bestemmelser om parkering  
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

07.12.2006 - Dokumentnr: 610840 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 78  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 97/26865

### Legalpant

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

### Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon:

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

#### Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

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

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og

innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Viktig informasjon om budgivning**

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn.no](http://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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Kostnad for utsatt betaling\*\*\* kr. 3 500,-

Markedspakke med bolighefter kr. 21 000,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 17 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-

Utlegg boligstyling kr. 2 100,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 171 750,- 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 15. mai 2026

### Megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler /

Partner

Tlf. 99488712

### Meglerforetaket

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33

0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 916491034

### 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 11M

Nabolaget Nydalen - vurdert av 253 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

## Skoler

<b>Fernanda Nissen skole (1-7 kl....)</b> 532 elever, 25 klasser	<b>8 min</b> ⚡ 0.6 km
<b>Nordpolen skole (1-10 kl.)</b> 614 elever, 34 klasser	<b>15 min</b> ⚡ 1.3 km
<b>Grefsen skole (1-7 kl.)</b> 734 elever, 37 klasser	<b>18 min</b> ⚡ 1.3 km
<b>Morellbakken skole (8-10 kl.)</b> 392 elever, 30 klasser	<b>14 min</b> ⚡ 1.1 km
<b>Bentsebrua skole (8-10 kl.)</b> 227 elever, 16 klasser	<b>20 min</b> ⚡ 1.8 km
<b>Nydalen videregående skole</b> 960 elever	<b>11 min</b> ⚡ 0.9 km
<b>Foss videregående skole</b> 600 elever, 20 klasser	<b>8 min</b> ⚡ 3.1 km

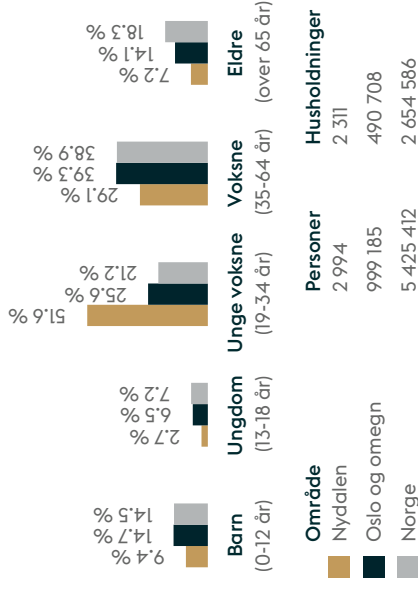
## Offentlig transport

🚏 <b>Nydalen T i Sandakerveien</b> Linje 30, 37, 51, 56, 56B, 58	<b>4 min</b> ⚡ 0.4 km
🚏 <b>Storo</b> Linje 11, 12, 18	<b>9 min</b> ⚡ 0.8 km
🚏 <b>Nydalen</b> Linje 4, 5	<b>9 min</b> ⚡ 0.7 km
🚏 <b>Nydalen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>12 min</b> ⚡ 1 km
🚏 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>13 min</b> ⚡ 4.8 km

## Barnehager

<b>Eventyrstua barnehage (0-5 år)</b> 91 barn	<b>1 min</b> ⚡ 0.1 km
<b>Nydalen Allé barnehage (1-5 år...)</b> 46 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0.4 km
<b>Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...)</b> 62 barn	<b>9 min</b> ⚡ 0.8 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

🚶	Grefsen skole	17 min 🚶
🚶	Nordre Åsen kunstgressbane	16 min 🚶
🚶	SATS Storo	4 min 🚶
🚶	SATS Nydalen	6 min 🚶

«Et flott nabolag å bo i:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

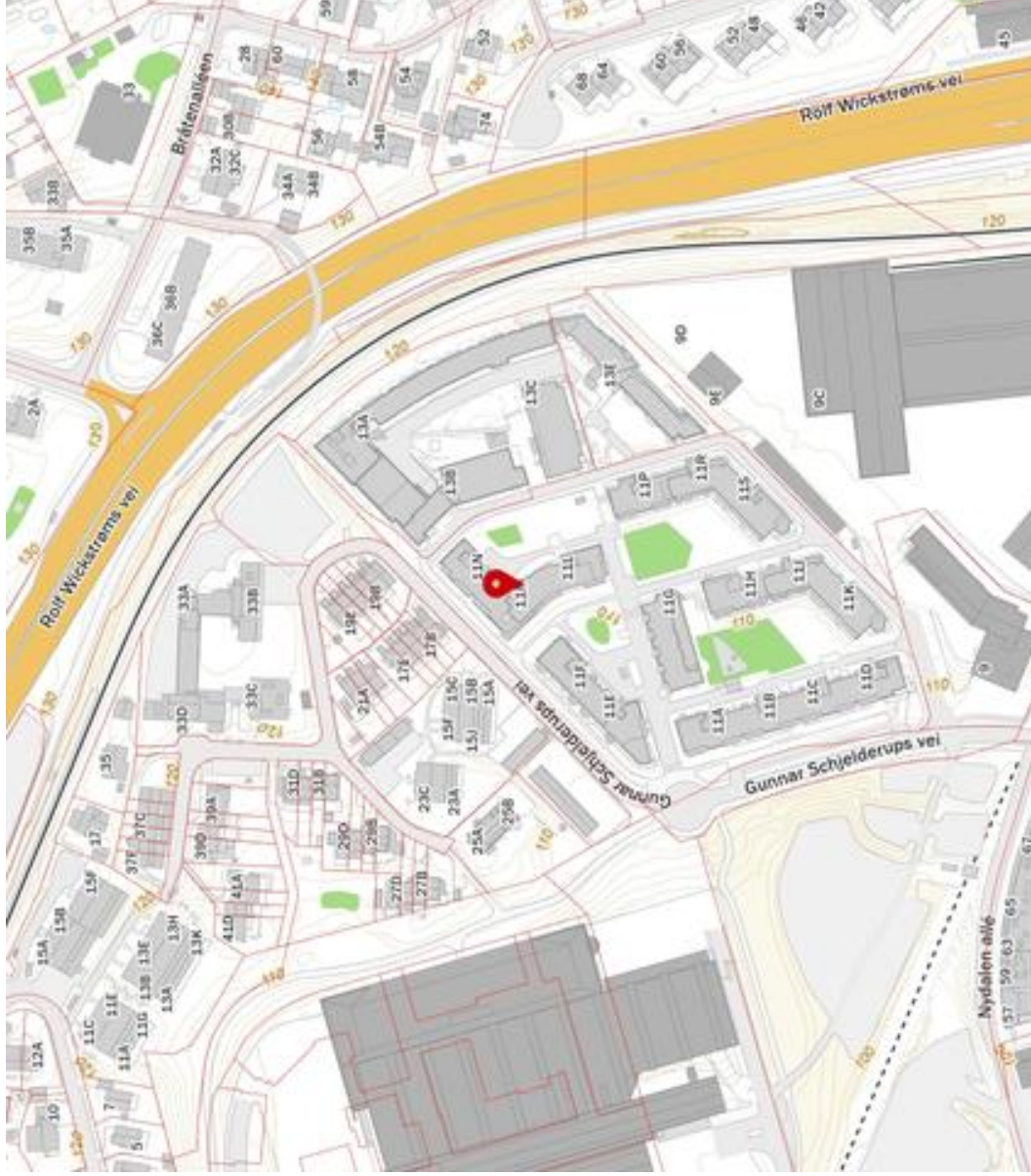
Veldig bra 95/100

### 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 profilen.  
Copyright © Finn.no AS 2026



# Gunnar Schjelderups vei 11 M 0485 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

BRA: 105 m<sup>2</sup>

BRA-i: 100 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 14.5.2026 (Gyldig til 14.5.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 77 BNR: 57 SNR:  
78

Johannes Barbantonis  
Takstingeniør.  
Boligtakstmannen.no v/Linima  
AS

post@boligtakstmannen.no  
+4794246240

Gunnar Schjelderups vei 11  
M  
0485 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42938>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**11.5.2026**

Rapportdato  
**14.5.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Ane Strømstad Evensen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Sindre Johan Svae**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**

Telefon: **+4794246240**

Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**

Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Tittel: **Takstingeniør.**

Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Medlem av  
**NITO**



#### Om bygnings sakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

#### Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Gunnar Schjelderups vei 11 M, 0485 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **77** Bruksnr: **57** Festenr:

Seksjonsnr: **78** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0303**

Byggeår: **2006**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Bygget er fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv, og etasjeskillere i betong. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med teglstein, plater og trepanel. Isolert med mineralull. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg i inntrinn og flislagt inngangsparti. Felles takterrasse i sameiet. Eiendommen har personheis med adkomst direkte fra garasje.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Det ble montert skyvedørgarderobe på hovedsoverom.	Ja

2023	Ny låsemekanisme på balkongdøren.	Ja
2024	Det ble lagt flis på flis i gulvet, samt ny baderomsinnredning.	Ja

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

### Bygning: Leilighet i boligblokk

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	100	100 Romfordeling: Entre, bod, bad/vaskerom, gang, kjøkken, spisestue, stue og 3 soverom.	0	0	15
Kjeller	5	0	5 Romfordeling: Kjellerbod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

#### Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal er det en nord-vestvendt balkong på ca. 15 m<sup>2</sup> med tilgang fra stuen. Leiligheten disponerer en kjellerbod som er merket med nr. "78" som er på ca. 5,1 m<sup>2</sup>. Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass merket med nr. "101" for en bil i oppvarmet felles garasjeanlegg. Det er installert el-billader. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gang adkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Felles sykkelbod og ski smørebø i kjelleren. Felles takterrasse. Felles tomt på totalt ca. 18.871 m<sup>2</sup>.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en nord-vestvendt hjørnebalkong på ca. 15 m <sup>2</sup> , med tilgang fra stuen. Balkongen er i stålglattet betong, gulvet er dekket med vedlikeholdsfrie plastheller. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk, og det er installert utelys og dobbel stikkontakt. Rekkverk i stål med klart sikkerhetsglass og metalplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Det er etablert en hjørnebalkong på ca. 15 m <sup>2</sup> , med tilgang fra stuen. Balkongen er i stålglattet betong, gulvet er dekket med vedlikeholdsfrie plastheller. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk, og det er installert utelys og dobbel stikkontakt. Rekkverk i stål med klart sikkerhetsglass og metalplater.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med terammer og isolerglass fra byggeår. Lyd og brannisolert inngangsdør i B30 og dB35 kvalitet. Hvitmalte, glatte innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål med ettgrep svingbare blandingsbatteri i krom med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert både komfyrvakt (integrert i avtrekk) og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

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

## 6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

## 6.7 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

Under nåværende eierskap kontroll av en dimmer som ikke virket.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, bereder ikke installert

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

### Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av varmtvannsbereder

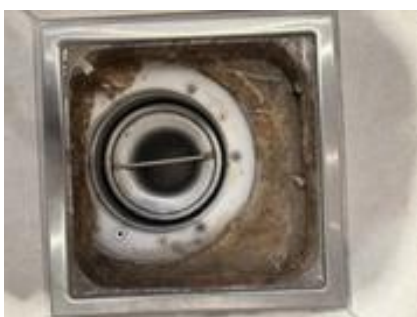
**TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på badetrom og i kjøkkenets stekeområde.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.	

## 6.10 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tiliggende soverom 1.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt nye gulvfliser (over de opprinnelige) i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert benkeplate i kompositt med topp - oval servant, speil med innebygd lys, veggskap, vegghengt klosett med innebygd systerne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er foretatt fra hovedsoverrommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigge eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

### Dokumentasjon

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Ane Strømstad Evensen	9578-5995-4-1654104	2026-05-02 21:23:36
Sindre Johan Svae	9578-5999-4-2134399	2026-05-02 21:19:04



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  
20-0320/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Gunnar Schjelderups vei 11M, 0485 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Nydalen
<b>Selgere</b> Ane evensen, Sindre Johan Svae	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 12. juni 2021	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 00026246436 Forsikret i: Fremtind	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside VVS Expo la flis på flis på baderomsgulv august 2024. De gjorde også bytte av servantskap, speil med lys, porselensservant, blandebatteri og baderomsskap i august 2024.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kan innhentes fra styre i borettslaget

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det gjøres jevnlig oppgraderinger i regi av borettslaget. Henviser til borettslagets årsrapport for oversikt over dette.

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

Eventuell kommentar: Det er installert skyvedørsgarderobe på hovedsoverom av Garderobegutten august 2022.

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, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Trykkeriet i Nydalen skal bygges om til leiligheter, park og aktivitetshus for barn og unge. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

---

**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 med boligselgerforsikring**

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

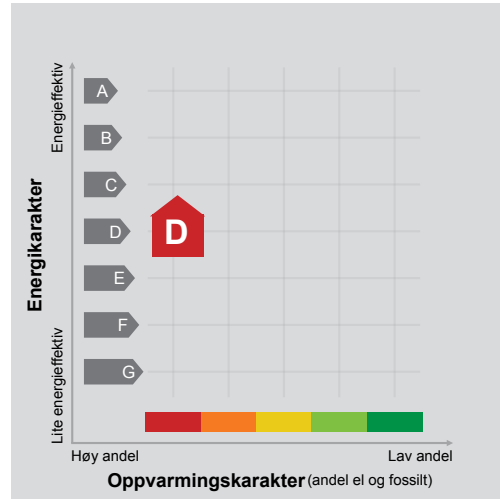
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

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

**Oppdragsnummer: 20-0320/26**

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET NYDALEN KVARTER
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81785716
Merkenummer	Energiattest-2025-230525
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2006  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 97  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.**

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gunnar Schjelderups vei 11M	81785716	H0203	66	0	
Gunnar Schjelderups vei 11M	81785716	H0303	78	0	
Gunnar Schjelderups vei 11M	81785716	H0403	90	0	
Gunnar Schjelderups vei 11M	81785716	H0503	102	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	39 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	97 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	97 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	233 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	186,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,28 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	22.6.2018
--------------------	-----------

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

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.009
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

#### Energirådgiver

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

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	62,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	129,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 949 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	143,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 389 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	143,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 949 kWh/år
---	---------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivarer	0 kWh/år
-------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 949 kWh/år
--------------	---------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivarer	0 kWh/år
-------------------	----------

Totalt	13 949 kWh/år
--------	---------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nordre Aker Eiendomsmegling AS  
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer  
Nydalsveien 33, 0484 OSLO  
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0320/26 . Vår ref.: 5700-1-078

Dato: 04.05.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Nydalen Kvarter  
Organisasjonsnr: 991081267  
Seksjonseier: Evensen, Ane Strømstad  
Medeier: Svae, Sindre Johan  
Leilighetsnummer: 078  
Adresse: Gunnar Schjelderups Vei 11 M, 0485 OSLO  
Seksjonsnummer: 78  
Gnr. 77  
Bnr. 57

### Opplysninger om boligselskapet:

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

Det er kun kjøpekontrakten som bekrefter kjøperes bruksrett til de enkelte garasje plassene. Sameiet har noen p-plasser for motorsykler til utleie. Styret kontaktes v.h.a. styrets hjelpetjeneste for tildeling av plass. P-plass for motorsykel følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjons-kostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved endring av leietaker Plasser som er i snr 361. Disse plassene er plasser som må tinglyses med ideell 1/61 del av gnr 77, bnr 57 seksjon 361 ved salg. En del sameiere har kjøpt bruksrett til garasje plass i fellesarealet. Månedlig felleskostnad kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det forutsettes at bruksretten følger boligseksjonen ved salg, hvis ikke må megler gi særskilt beskjed om at den ikke skal følge. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved overdragelse av bruksretten.

Bodplass i underetasjen følger leiligheten. Sameiet disponerer noen boder som kan leies i tillegg dersom noen er ledig. Sameiets styre understreker viktigheten av at alle seksjonseiere og leietagere bruker sameiets hjemmesider <https://vibbo.no/nydalen-kvarter/> fordi: Der finnes gjeldende vedtekter og husordensregler, som alle er forpliktet til å kjenne til og til å etterleve Der blir nyheter/informasjon fra styret publisert Der finner man lenke til styrets hjelpetjeneste, et viktig verktøy for styret og beboere for å registrere og følge opp henvendelser  
Nei

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 060,00,-

#### Herav:

TV/Internett  
Felleskostnader

Pr. dags dato  
559,00  
5 501,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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:	1 980,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	42 279,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Jardar Havro Bakke, e-post: [nydalenkvarter@styrerrommet.no](mailto:nydalenkvarter@styrerrommet.no)

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5700  
SAMEIET NYDALEN KVARTER

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYDALEN KVARTER

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

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

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NYDALEN KVARTER

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Jardar Bakke er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsregnskap sak.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 7

## Forslag til vedtektsendring om vinduer og dører (fra styret)

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 8

## Forslag til vedtektsendring om balkonger (fra styret)

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

Styret foreslår at disse setningene legges til i avsnittet:

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 9

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 10

## Beplantning av takterrasser

**Forslag fremmet av:**

Khiem N-Dinh

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

Mvh Khiem N-Dinh

### Styrets innstilling

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

Imidlertid er det noen utfordringer knyttet til forslaget:

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

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

Styret støtter ikke forslaget.

#### Forslag til vedtak

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

---

Sak 11

### Avvikle TV-abonnement og undersøke muligheten for en rimeligere internettleverandør

Forslag fremmet av:

Sindre Vaseng Skaldehaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

472 kr x 12 måneder = 5.664 kr

199 kr x 12 måneder = 2.388 kr

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

#### Styrets innstilling

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

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

## Forslag til vedtak

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

---

Sak 12

## Installere elektronisk nøkkel (app) til sameiets dører

Forslag fremmet av:

Sindre Vaseng Skaldehaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Fordeler:

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

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

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

### Styrets innstilling

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

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

### Unloc

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

### Defigo

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

### Dagens løsninger

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

### Styrets vurdering

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

### Forslag til vedtak 1

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

### Forslag til vedtak 2

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

---

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

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

For valgkomiteens innstilling, se side 22-23.

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Bremvik Thorshaug
- Espen Elvrum

#### Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Wang Gulbrandsen
- Ketil Jonassen
- Ole Kristian Midttveit

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

- Arne Bergersen
- Linn Langfeldt

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

---

## Styrets årsrapport

### Årsrapport for 2024

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

### Styrets arbeid

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

### Vibbo - nyheter og informasjon om sameiet

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

### Avtrekksvarmepumpeprosjektet

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

### Individuelle målere

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

### Prioriterte vedlikeholdsoppgaver

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

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

### Vaktmester

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

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

#### **Økonomi**

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

#### **Avslutning**

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

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

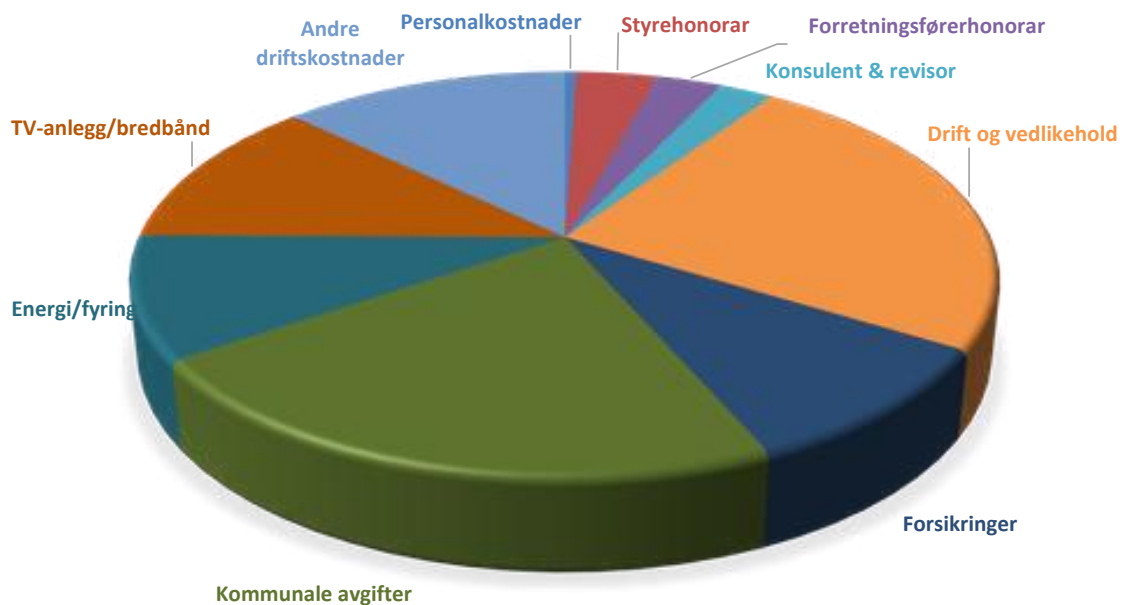
### Resultat

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

### Arbeidskapital

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

### Kostnadsdiagram



**Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

**Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALEN KVARTER

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALEN KVARTER.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• 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.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 19.03.2025  
Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

*Jardar Havro Bakke /s/*

*Anne Grethe Hoel Garaas /s/*

*Alf Kristian Søberg /s/*

*Ida Tangen Høisveen /s/*

*Lars Erik Gyulzadyan Svendsen /s/*

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Renovasjon, refusjon 2. halvår 2023+1. halvår 2024	657 563
Envac - Sjøppelsystem	327 558
Aimo -gjesteparkering	192 216
Tilskudd - energikartlegging	82 500
Strøm - Sjøppelsystem	36 037
Wattif Ev AS - Elbil	24 323
Paypal	5 502
Utrykning - viderefakturerer	2 962
Korr tidl års utfakturerer	-2 107
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 326 554</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-90 170
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-90 170</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 639 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 319, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 348 863
Renovasjonsavgift	-1 547 717
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 896 580</b>

**NOTE: 10****GARASJER**

Leie	842 352
Driftskostnader	-44 205
Forsikring	-297 495
Strøm og nettleie	-433 622
<b>SUM GARASJER</b>	<b>67 030</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Inventar		
Kostpris	227 700	
Avskrevet tidligere	-227 699	
Avskrevet i år	0	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-15 200
Skyldig arbeidsgiveravgift		-5 643
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-20 843</b>

## Innstilling fra valgkomiteen

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

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

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

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

#### 4. Camilla Bremvik Thorshaug

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

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

#### 5. Espen Elvrum

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

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

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

#### 1. Ole Kristian Midttveit

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

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

2. **Ketil Jonassen** (Gjenvalg)

*Ketil er tidligere styreleder og en kontinuitetsbærer. Han har flyttet fra Sameiet, men bor kun en kort gåtur unna. Han er pensjonist og har anledning til å stille i Sameiet for å bidra på befaringer etc. når det skulle trenges. Valgkomiteen mener at hovedvekten av styrets medlemmer skal bo i Sameiet, men er glade for å kunne ha Ketil med videre – samtidig som det er ønskelig at hans erfaring så langt det lar seg gjøre å overføre til nye medlemmer.*

3. **Andreas Wang Gulbrandsen** (Gjenvalg)

*Har hatt ansvarsområdet brannikkerhet og bidratt i avtrekksvarmepumprosjektet. Andreas har hatt en rekke år i styret og er i likhet med Ketil en ressurs vi må sikre at vi får overført kompetanse og erfaringer fra til nye medlemmer.*

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

## Innstilling til Valgkomite for kommende periode.

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

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NYDALEN KVARTER

Organisasjonsnummer: 991081267

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 41

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jardar Bakke er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen velges Sven-Robby Dierkes. Som protokollvitner velges Hanne Bjørnstad.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

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

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

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

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

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig

## 8. Forslag til vedtektsendring om balkonger (fra styret)

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

Styret foreslår at disse setningene legges til i avsnittet:

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig

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

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

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

### Forslag til vedtak:

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

Vedtatt. Enstemmig

Tekst endret til:

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

## 10. Beplantning av takterrasser

Fremmet av: Khiem N-Dinh

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

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

Mvh Khiem N-Dinh

### Styrets innstilling

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

Imidlertid er det noen utfordringer knyttet til forslaget:

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

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

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Falt enstemmig

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

Fremmet av: Sindre Vaseng Skaldehaug

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

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

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

472 kr x 12 måneder = 5.664 kr

199 kr x 12 måneder = 2.388 kr

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


### Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

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

 Vedtatt. Enstemmig. Det innhentes også tilbud på TV, for de som ønsker det.

## 12. Installere elektronisk nøkkel (app) til sameiets dører

Fremmet av: Sindre Vaseng Skaldehaug

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

Fordeler:

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

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

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

#### Unloc

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

#### Defigo

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

#### Dagens løsninger

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

#### Styrets vurdering

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

Følgende forslag var til avstemning:

##### Forslag til vedtak 1:

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

 Ikke vedtatt.

##### Forslag til vedtak 2:

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

 Forslaget ble vedtatt

### 13. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

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

For valgkomiteens innstilling, se side 22-23.

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Camilla Bremvik Thorshaug

Espen Elvrum

Følgende stilte til valg:

Camilla Bremvik Thorshaug

Espen Elvrum

#### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ketil Jonassen

Ole Magnus Midttveit

Andreas Wang Gulbrandsen

Følgende stilte til valg:

Ketil Jonassen

Ole Magnus Midttveit

Andreas Wang Gulbrandsen

#### Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Arne Bergersen

Linn Langfeldt

Øyvind Walheim Svensvik

Følgende stilte til valg:

Arne Bergersen

Linn Langfeldt

Øyvind Walheim Svensvik

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545972973

## Dokument

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

## Initiativtaker

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

## Underskriverne

**Jardar Havro Bakke (JHB)**

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

**Sven-Robby Dierkes (SD)**

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

**Hanne Bjørnstad (HB)**

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

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



# VEDTEKTER

for  
Sameiet Nydalen Kvarter

Vedtatt ved seksjoneringen.

Endret på ekstraordinært årsmøte 28.02.2007

Endret på årsmøtet 20.04.2016

Endret på ekstraordinært årsmøte 29.11.2018

Endret på årsmøtet 22.05.2023

Sist endret på årsmøtet 05.05.2025

## § 1

### Eiendommen -formål

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

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

## § 2

### Organisering av sameiet

Sameiet består av 384 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA.

## § 3

### Rettslig råderett og opplysningsplikt

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

### § 3.1

#### Seksjonseiers plikter ved utleie

Ved utleie plikter sameier uten unødig opphold å opplyse styret om leieboeres navn, kontaktinformasjon i form av mobiltelefon og epostadresse, og antatt varighet av leieforholdet. Sameier plikter også å informere styret når leieforholdet avsluttes.

Sameier plikter å opplyse leietager om vedtekter og husordensregler og forsikre seg om at leietager forstår disse ved innflytting, og at leietager vet hvor vedtekter og husordensregler kan finnes.

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

### **§ 3.2**

#### **Bruksrett til boder**

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

### **§ 4**

#### **Rett til bruk**

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

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

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

### **§ 5**

#### **Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### **§ 6**

#### **Husordensregler**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **§ 7**

#### **Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

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

## **§ 8**

### **Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

## § 9

### **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og kjøkken slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 10**

### **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

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

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

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

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

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

## **§ 11**

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

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

## **§ 12**

### **Styret**

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

Varamedlemmene velges i nummerrekkefølge. Første varamedlem får plass i styret når et medlem har forfall.

Varamedlemmene har møterett i styret med tale- og forslagsrett.

Styret avgjør saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

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

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

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

## **§ 13**

### **Årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

#### **§ 14**

##### **Årsmøtets vedtak**

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

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

##### **Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

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

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

## 2. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

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

## 3. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

### **§ 15**

#### **Forretningsfører**

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

### **§ 16**

#### **Forsikring**

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

### **§17**

#### **Mindretallsvern**

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

## **§ 18**

### **Endringer i vedtektene**

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

## **§ 19**

### **Generelle plikter**

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

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NYDALEN KVARTER

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

### § 1. Hensikt

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

### § 2. Hensynet til øvrige beboere

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

### § 3. Orden i fellesområdene

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

### § 4. Avfallshåndtering

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

### § 5. Postkasseskilt

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

## **§ 6. Orden**

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

## **§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje**

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

## **§ 8. Felles signalanlegg**

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

Parabolantenne er ikke tillatt.

## **§ 9. Energisparing**

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

## **§ 10. Hundehold**

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

## **§ 11. Brannforebyggende sikkerhet**

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

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

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

## **§ 12. Rullebrett**

Det er ikke tillatt å bruke rullebrett på sameiets område.

### **§ 13. Brudd på husordensreglene**

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

Ved sjenerende støy kan vekter tilkalles av den enkelte beboer. Ved bruk av denne tjenesten må melderens navn og leilighetsnummer oppgis til vekterselskapet. Melder skal også sende skriftlig melding til styret innen 3 dager.

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, herunder ilegge gebyr.

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

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

### **§ 14. Erstatningsansvar**

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

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

## REGLER FOR

### PARKERINGSPLASSENE I GARASJEN I SAMEIET NYDALEN KVARTER

Vedtatt på sameiermøte 15. april 2010

Sist oppdatert ved vedtak på ordinært sameiermøte 05. mai 2025

#### 1. Parkeringsplassene og eierandeler

Tidligere eksisterte det vedtekter for Nydalen Kvarter Parkeringssameie. Disse ble laget i forbindelse med planleggingen av et eget parkeringssameie med ideelle andeler. Ved seksjonering ble imidlertid arealet for parkeringsplasser i det underjordiske garasjeanlegget (forkortet "garasjeplasser") ikke opprettet som en egen seksjon, og ble dermed sameiets fellesareal

Benevnelsen "sameie"/"parkeringssameie" kan ikke brukes for disse garasjeplassene, da det kan oppfattes som om den enkelte eier den fysiske parkeringsplassen i det underjordiske garasjeanlegget. Dette igjen kan føre til spørsmål knyttet til pantsettelse og om det kan utstedes skjøte på garasjeplassen. Det eierne av garasjeplassene har kjøpt, er kun en bruksrett, og ikke en ideell andel. Ideelle andeler tinglyses og bruksretter til ideelle andeler kan også tinglyses, mens det er ingen muligheter til å tinglyse bruksrett til plasser i fellesareal. Bruksretten gjelder 244 (se punkt 2) parkeringsplasser i det underjordisk garasjeanlegget på eiendommen gnr 77, bnr 57 i Oslo kommune.

Dette dokumentet gjelder regulering av disse garasjeplassene.

#### 2 Eierforhold

Det er totalt 305 garasjeplasser i Nydalen Kvarter Sameie. 244 plasser ligger i sameiets fellesareal og 61 plasser utgjør seksjon 361.

Til garasjeplassene i sameiets fellesareal er knyttet en bruksrett. Bruksretten kan ikke tinglyses. Den bekreftes ved kjøpekontrakt.

Hjemmel til garasjeplasser i seksjon 361 tinglyses med ideell 1/61 av gnr 77, bnr 57, snr 361, Oslo.

#### 3. Styre og oppgaver

Styret i sameiet Nydalen Kvarter har ansvaret for å forvalte og drifte garasjeplassene, på lik linje med sameiet for øvrig.

Styret treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven.

Styret påser at kostnadene til garasjeplassenes virksomhet fordeles og innkreves i henhold til eierforholdet.

#### **4. Sameiermøtet**

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

#### **5. Rett til bruk - bruksplan**

- 5.1 Eierandeler med bruksrett til garasjeplass gir rett til å disponere garasjeplass i henhold til bruksplanen, og bruksrett til foranliggende bodplass hvis slik er bygget og er avtalt disponert av eier. Arealer som etter bruksplanen utgjør arealer som skal disponeres av Sameiet Nydalen Kvarter, kan benyttes av samtlige sameiere. Styret i Sameiet Nydalen Kvarter kan ved behov gi andre adgang til disse arealer. Sameiet Nydalen Kvarter har også rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjoner og vedlikehold av arealer som disponeres av garasjeeierne.
- 5.2 Garasjeplassen skal ikke brukes slik at den hindrer andres bruk eller på en unødvendig eller urimelig måte er til ulempe for andre.  
Parkeringsplassen skal holdes ryddig og fri for søppel.
- 5.3 All bruk av garasjeplassen skal skje hensynsfullt og slik at andres bruk ikke unødig hindres og slik at unødig skade ikke forvoldes. På Sameiermøtet kan eierne av garasjeplasser fastsette nærmere regler for bruk av disse.
- 5.4 Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasjeplass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til enhver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret

#### **6. Kostnadsfordeling**

- 6.1 Eierne av garasjeplassene skal dekke alle kostnader direkte knyttet til disse. Dette omfatter blant annet vedlikehold av porten og kjøreveien, belysning, rengjøring samt anskaffelse av tilstrekkelig antall nøkler/nøkkelkort el. lign. for adkomst til p-anlegget.
- 6.2 Øvrige kostnader dekkes primært basert på areal. Det betyr at garasjeplassenes andel av den totale bygningsmassens forsikringspremie er 14,7 %, mens energikostnader knyttet til garasjeplassene er satt til 20 % av de samlede kostnader.
- 6.3 Mellom eierne av garasjeplasser fordeles kostnadene i henhold til eierandel. Felleskostnader kreves inn av styret etter følgende prinsipp:  
Eier av bruksrett til garasjeplass betaler kr 198,- pr. plass pr. måned i felleskostnader direkte til Sameiet Nydalen Kvarter. Beløpet skal dekke kostnader i henhold til denne paragraf. Beløpet kan årlig reguleres med inntil 10%. Dersom beløpet skal reguleres opp med mer enn 10 %, må det godtgjøres av Styret. Beløpet

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

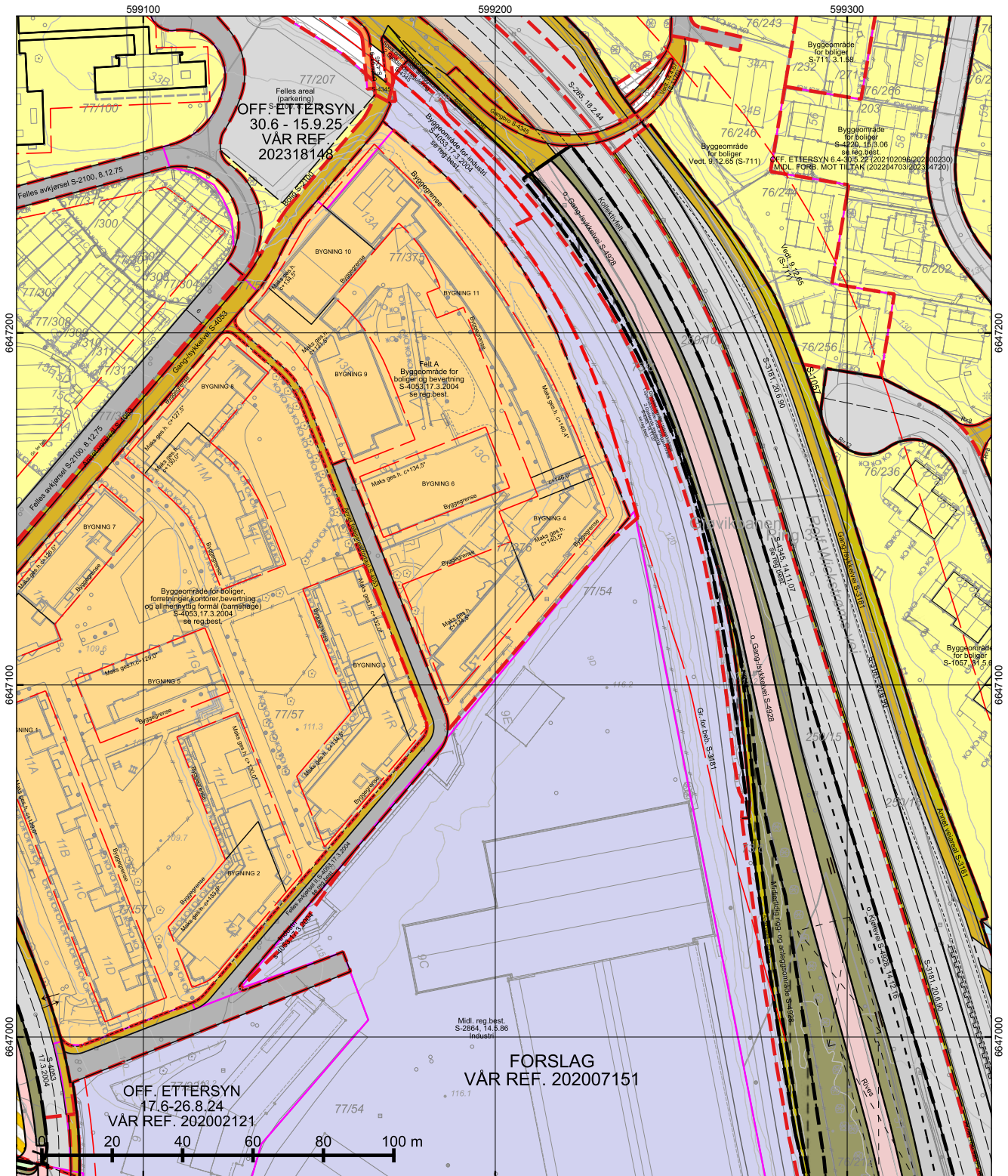
- 6.4 Dersom en eier vesentlig misligholder sin plikt til å betale felleskostnader, har sameiet rett til å innløse garasjeplassen til markedspris. Sameiet har da rett til å motregne utestående mot innløsningsbeløpet
- 6.5 Styret setter opp et kostnadsoverslag (budsjett) som trykkes i sameiets årsmelding.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

## **7. Rettslig rådighet**

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


## **8. Vedlikehold**

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













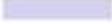
































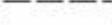









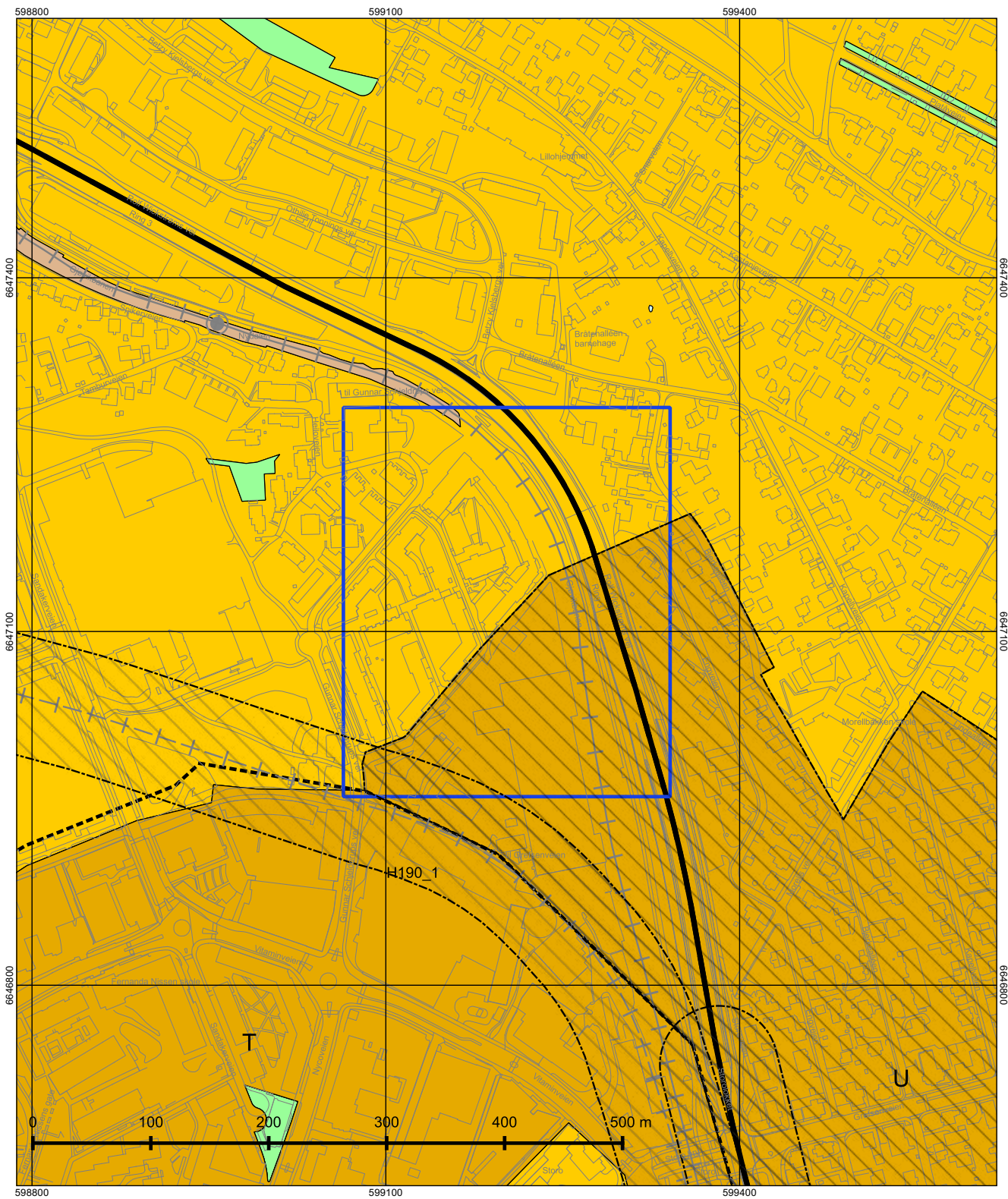
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 14.04.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 156000/ 86530452	Deres ref.:	
	Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 77/376			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	71 - Felles parkering		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert kjørefelt
	141 - Forr./kontor/offentlig		Bygningens avgrensning i beb. plan
	144 - Forr./bolig		Bebyggelse som inngår i planen
	150 - Industri m.tilh. anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	191 - Bensinstasjon		Regulert støyskjerm
	310 - Offentlig kjørebane/vegrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	313 - Skulder/bankett		Stenging av avkjørsel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	613 - Parkbelte i industristrek		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veggrunn under bru		
	325 - Veggrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 14.04.2026  Målestokk 1:3000  Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  PlottID/Best.nr: 156000/86530452  Deres ref.:</p>	<p align="center"><b>Kommuneplanen 2015–2030</b></p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a></p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p> 
---	---

## Tegnforklaring - kommuneplan

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

TERJE GRØNMO ARKITEKTER AS  
Bygdøy allé 5  
0257 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 31.03.2023  
Berit Grønhaug 202218146 - 6 Oda Svingen Lunnan

**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 Eiendom: 77/57/0/0  
E-F OG L-M-N

Tiltakshaver: NYDALEN BOLIG AS Søker: TERJE GRØNMO ARKITEKTER AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Gunnar Schjelderups vei 11 E-F og L-M-N

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak 200408586 for oppføring av boligblokker, mottatt 13.12.2022.**

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200408586			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Kart			69/29
Kart			69/30
Kart			69/31
Kart			69/32
Tegninger			69/33
Tegninger			69/34
Tegninger			69/35
Tegninger			69/36
Tegninger			69/37
Tegninger			69/38

Tegninger		69/39
Tegninger		69/40
Tegninger		69/41
Tegninger		69/42
Tegninger		69/43
Tegninger		69/44
Tegninger		69/45
Tegninger		69/46
Tegninger		69/47
Tegninger		69/48
Tegninger		69/49
Tegninger		69/50
Tegninger		69/51
Tegninger		69/52
Tegninger		69/53
Tegninger		69/54
Tegninger		69/55

## Andre forhold

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

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

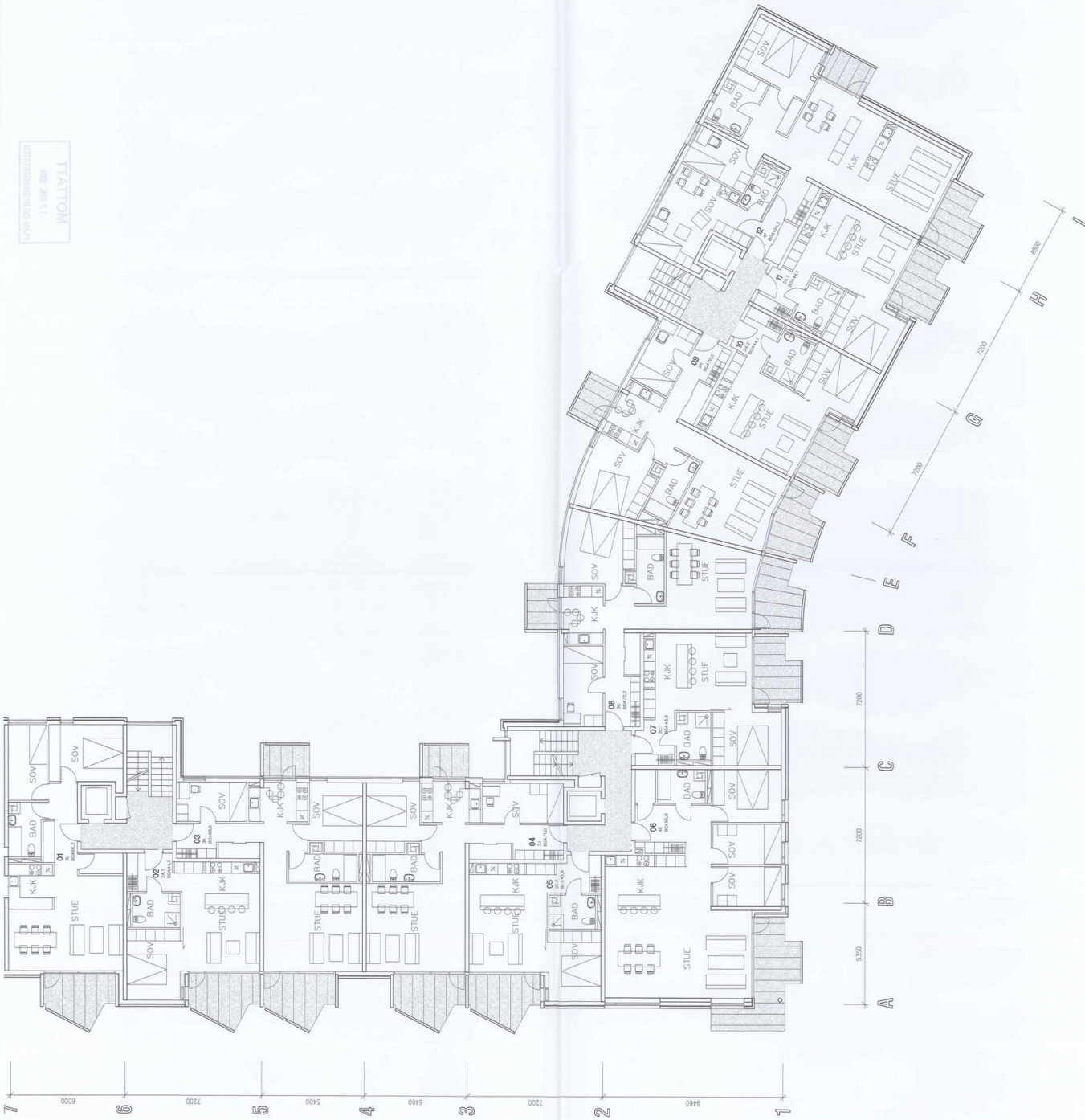
**Oda Svingen Lunnan - saksbehandler**  
**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter  
tett by øst

Kopi til:

NYDALEN BOLIG AS, Postboks 515 Skøyen, 0214 OSLO

BYGG OG BYGNINGSVEILEDER  
15.11.2004  
TILLAGG



**FORPROSJEKT**

FAK	ARK	DATE	09.07.04
TR		SKT	07
		SJK	0407
		FAK	ARK
		TR	20-04
		DR	HUS 8
		FL	0407
		REV	

BYGNINGSNAVN: HANSENBAU  
KJ: 10  
SOV. POINT: 2470

REV / DTL: REVISJONER/GÅRDER  
SOV. POINT: 2470

**NYDALEN EIENDOM AS**  
Gunmar Schjelderupsvei 11  
Byggetrinn 1  
PLAN 2. - 5. ETASE

**ØSTGAARD ARKITEKTER AS**  
BYGGETRINN 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

**5**

Velkommen til

# Nordvik Nydalén

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

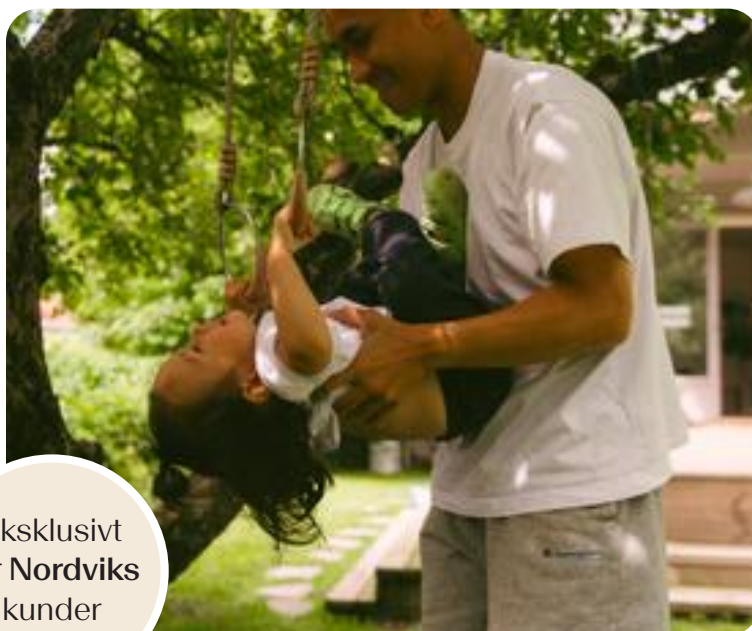
Nydalsveien 33, 0484 OSLO  
nydalen@nordvikbolig.no  
**481 00 222**



## 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 kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

#### Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### HELP

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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](https://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 11M 0485 OSLO  
Matrikkel: Gnr 77, bnr 57, snr 78 (ideell andel 1/1) 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:

### **Isan Kvamme Alim**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Nordvik Nydalen  
i.kvamme@nordvikbolig.no  
994 88 712