NORDVIK

Gunnar Schjelderups vei 11M

2 soverom | 77 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gunnar Schjelderups vei 11M

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
26	Kontaktinfo
27	Tilstandsrapport
46	Andre vedlegg
240	Egenerklæringsskjema
247	Nabolagsprofil
252	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
255	Forbrukerinformasjon om budgivning
256	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og moderne 3-roms selveierleilighet med to balkonger. Varmtvann inkludert. Heis. Garasjeplass. Kort vei til alt!

Prisantydning	**7 800 000,-**
Omkostninger	**196 090,-**
Totalpris	**7 996 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 992,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

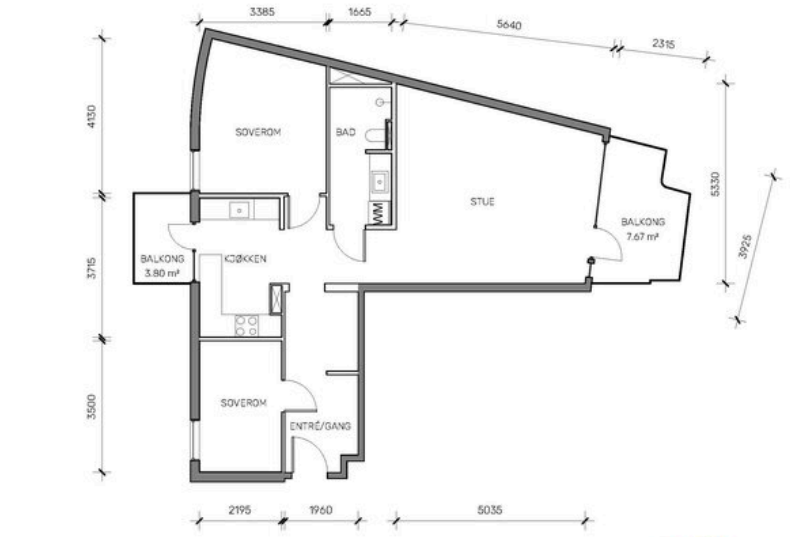
Velkommen til Gunnar Schjelderups vei 11M, en lys og gjennomgående 3-roms leilighet i 2. etasje med to balkonger og skjermet intern beliggenhet i populære Nydalen Kvarter. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og byr på en god planløsning med stue, kjøkken, to soverom og bad. Videre er det gangavstand til dagligvare, treningssenter, restauranter, kaféer, offentlig kommunikasjon og nærliggende rekreasjonsmuligheter.

Kvaliteter:
Sørvestvendt balkong ca. 8 m² fra stue
Nordøstvendt balkong ca. 4 m² fra kjøkken
HTH-kjøkken med nye fronter og benkeplate
Garasjeplass med elbillader
Fortrinnsrett til barnehage i sameiet
Kabel-TV, internett og varmtvann inkl.
Felles takterrasse, sykkel- og smørebod
Nærhet til kollektivtransport og marka!

Velkommen!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



Etasje:	Referanse:	Målestokk	Adresse
2	Q226061482	1 : 100	Gunnar Schjelderups vei 11 M

Tegnet	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	09.06.2026	Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1
Vi verdisetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Romly
Verifisert areal.

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.





















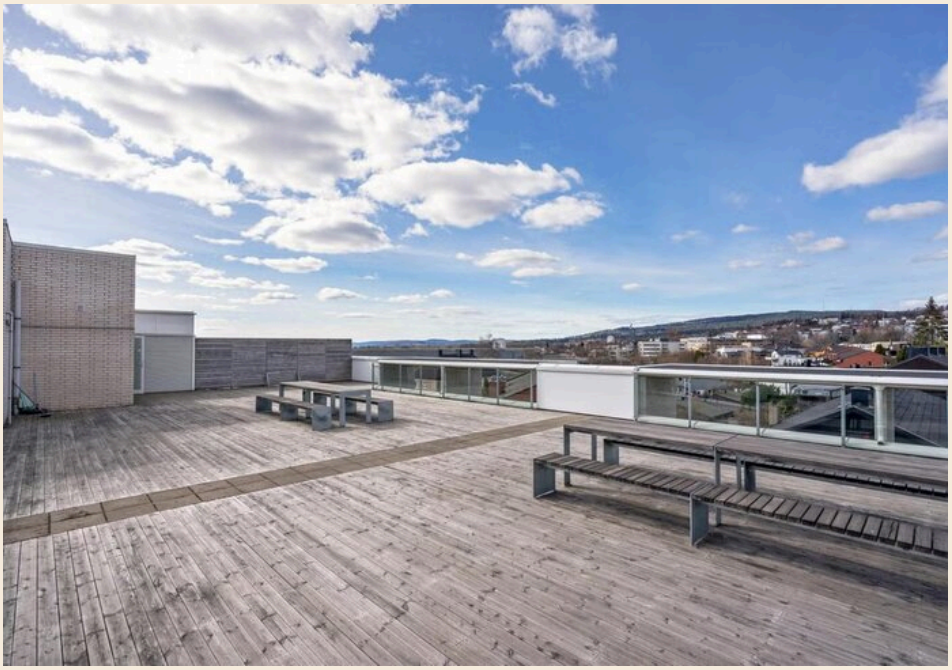

SAMSUNG







Felles takterrasse med fantastisk utsikt.





Nydalen Kvarter Sameie består av 384 boligseksjoner.

Her bor du supersentralt, men samtidig i et tilbaketrukket og svært hyggelig sameie.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0358/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gunnar Schjelderups vei 11M, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 57, snr 68 i Oslo kommune

Selgere
Christian Flacké Stige
Jenny Sunde

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
195 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
196 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
209 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 996 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 009 090,- (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
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 82 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue
Total BRA: 77 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
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 2. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

ENTRÉ/GANG
Leiligheten har en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. I gangen er det praktisk skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

LYS OG LUFTIG STUE MED UTGANG TIL BALKONG
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig innslipp av naturlig lys. Den romslige planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord. Gulvet er belagt med enstavs parkett, og overflatene er malt i lyse, nøytrale fargetoner.

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 8 m². Her kan balkongdøren åpnes og gi en naturlig forlengelse av stuen, som innbyr til hyggelige stunder med familie og venner. Balkongen har god plass til utemøbler, beplantning og gass- eller elektrisk grill.

KJØKKEN MED UTGANG TIL BALKONG
Stilrent HTH-kjøkken med glatte fronter og ny benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, induksjonstopp, stekeovn og kjøl/fryseskap.

Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Fra kjøkkenet er det utgang til en nordøstvendt balkong på ca. 4 m² med herlig morgensol.

HOVEDSOVEROM:
Det romslige hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og øvrig innredning. Rommet fremstår lyst og luftig med gode lysforhold, og med skjermet intern beliggenhet er det rolige omgivelser utenfor vinduet.

SOVEROM 2
Et allsidig rom malt i lyse, nøytrale farger som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har god plass til seng, garderobeskap og skrivebord eller annet møblement etter eget behov og ønske.

BADEROM
Flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygd sisterne, servant nedfelt i innredning, dusjhjørne med svingbare glassdører og mekanisk avtrekk. Det er opplegg for vaskemaskin.

OPPBEVARING
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4,85 m². Det gjøres oppmerksom på at boden ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON
- Entrédør: Brann- og lydklassifisert inngangsdør.
- Vinduer: 2-lags isolerglass.
- Innerdører: Glatte innerdører.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken via sentralt avtrekksanlegg. Tilluft via luftespalter i vinduer.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.
- Oppvarming: Elektrisk oppvarming og gulvvarme på baderommet.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i lukket garasjeanlegg med elbillader. Garasjeplassen ligger like ved inngang til heis og trapp.
I forbindelse med garasjeplassen påløper det felleskostnader for denne plassen.

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
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel 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
Nåværende eier har gjennomført følgende oppgraderinger siden overtakelse i 2023:

- Nytt gulv
- Nye kjøkkenfronter (HTH)
- Ny benkeplate (Sigvartsen Benkeplater AS)
- Nye downlights på bad (T-Elektro AS)
- Skyvedørsgarderobe i gang

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: Vi har byttet spotter utført av elektriker T-Elektro AS. Forrige eier: La opp ny kurs til
vaskemaskin, samt lyssatt speil. Byttet dusjbatteri. Montert nye baderomsmøble

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: Fasadearbeid under utføring i regi av sameiet av entreprenørselskap

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet spotter bad av T-Elektro AS. Forrige eier: arbeid ifm. nytt kjøkken og ny kurs på
bad utført av Elektrikergruppen AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av sameiet før vår eiertid av faglært.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vaskekum på kjøkken utført av Marius Arnesen Rør & Varme.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Fra forrige selger da vi kjøpte i 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Selgers tilstandsrapport da vi kjøpte i 2023.

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 til leiligheter, park og aktivitetshus for barn og unge. Ta kontakt med megler for mer
informasjon.

Bygningssakkyndig
Ole-Christian Eng

Byggemåte
Boligblokk bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser/fjell. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong og stål, utvendig forblendet med teglstein, samt fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende medfølger ikke:
- Taklampe på stua.
- Vegghengt støvsuger.
- Vinskap.
- Vaskemaskin.

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på baderommet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 627 kwh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 992,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 992,00,-
Herav:
TV/Internett 559,00
Felleskostnader 4 202,00
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 904,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 939 973,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 759 892,- 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 salgsoppgaven.

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

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

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

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. Leiligheten ligger på det øverste hjørnet av bygget, med inntrukket 6. etasje over – noe som gir merkbart bedre utsikt og solforhold enn øvrige hjørneleiligheter i sameiet.

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

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

VEDLIKEHOLDSOPPGAVER
- Utbedring av betongskader i garasjekjeller
- Gjennomført vask og maling av frontpartier i treverk (vår/sommer 2025) Vedlikeholdsarbeid i regi av sameiet som gjelder fasade, fortsetter i 2026. Tror ikke det er av vesentlig betydning. På siden med inngangspartiet skal det skiftes ut noe av det som er av trematerieleе på fasaden. Det er ikke varslet at det vil påvirke felleskostnadene.

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 vaktselskap City Security AS

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

Årsberetning for 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiet fremstår ryddig og veldrevet, med god økonomi.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 32 281,- 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 borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel 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.

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 Akserselven.

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 fisking.

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

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

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

på ski- man er garantert en opplevelse.

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

Offentlig kommunikasjon
Området er svært godt dekket med offentlig transport – T-bane (linje 4 og 5) fra Nydalen, trikk fra Storo (11, 12 og 13), tog, buss og flybuss.

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 søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontorer, bevertning og allmennyttig formål, i henhold til reguleringsplan S-4053, 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/endring. Bygg settes opp, rehabiliteres og rives. Vi ber alle interessenter undersøke saksinnsyn via plan og bygningsetaten. For ytterligere opplysninger om regulering, offentlige planer som berører eiendommen, vennligst ta kontakt med megler. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

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

Saksnr 201604130- 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. tilgjenglig grøntområde. Offentlig ettersyn 21.8 - 2.10.17

Sandakerveien 121 - Vedtatt plan - S-5261
Saksnummer: 201619470 - Reguleringssak
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 - Reguleringssak
Mottatt sak: 26.09.2023

Vitaminveien - Opparbeidelse av gate - Detaljregulering
Saksnummer: 201816207 - Reguleringssak
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 boligkvartal - 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 industribebyggelse - 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 boligkvartal - 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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/77/57/68:
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

08.06.2026 - Dokumentnr: 632044 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.12.2006 - Dokumentnr: 610840 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/26865

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 ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Interiørveiledning kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. juni 2026

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

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.

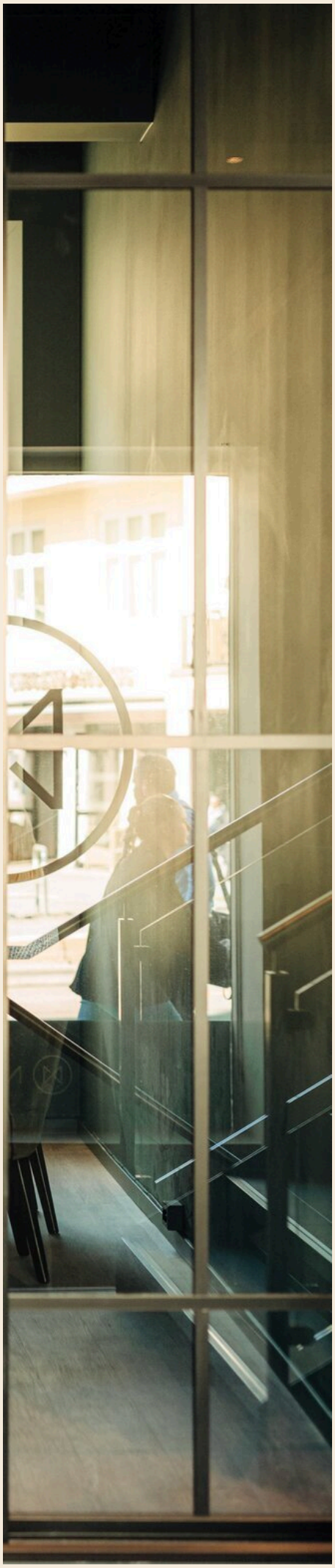
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Gunnar Schjelderups vei 11M , 0485 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 57, snr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1451 **Referansenummer:** RT2547

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2006. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Eier opplyser at det er utført nyere oppgraderinger i leiligheten. Gulv er byttet av fagaktør Coop Fastpris. På kjøkken er fronter og benkeplate byttet, montert av henholdsvis HTH og Sigvartsen Benkeplater AS. Spotter i tak på bad er byttet av elektriker T-Elektro AS. Det er også montert skyvedører i gang.

Selveierleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Nordøstvendt balkong på ca. 4 m² med utgang fra kjøkken. Gulv med heller av tre. Rekkverk i stålkonstruksjoner med plater og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 1,06 m.

Sydvestvendt balkong på ca. 8 m² med utgang fra stue. Gulv med heller av tre. Rekkverk stålkonstruksjoner med plater og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 1,06 m.

Boligblokk bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser/fjell. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong og stål, utvendig forblendet med teglstein, samt fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen og entréen ble målt til 2,63 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Hth kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plate på vegg over benkeplate. Overskap med lys i underkant. Integrert kjøl/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

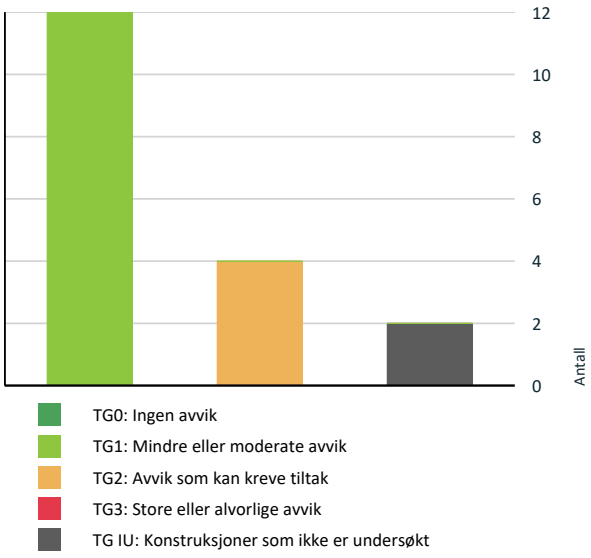
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2005.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malte balkongdører med 2-lags glass, prod. 2005. Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordøstvendt balkong på ca. 4 m² med utgang fra kjøkken. Gulv med heller av tre. Rekkverk i stålkonstruksjoner med plater og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 1,06 m.

Sydvestvendt balkong på ca. 8 m² med utgang fra stue. Gulv med heller av tre. Rekkverk stålkonstruksjoner med plater og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 1,06 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser/fjell. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong og stål, utvendig forblendet med teglstein, samt fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen og entréen ble målt til 2,63 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På befaringsdagen ble det ikke registrert synlige avvik ved himling/vegger. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense direkte vannpåkjenning, eller utføre oppussing/vedlikehold i våtsonen på grunn av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å installere dusjkabinett. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at eldre overflater og tettesjikt ikke lenger er tilstrekkelig tette, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense direkte vannpåkjenning, for eksempel ved å installere dusjkabinett, eller utføre oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Riss og sprekker i flisfuger kan føre til at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader over tid.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Stålsluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Som et risikoreduserende tiltak bør det vurderes å benytte dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning på vegger og gulv. Tiltaket er ikke et krav, men kan redusere risikoen for fuktbelastning i eldre våtrom. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, er økt risiko for at tettesjiktet ikke lenger fungerer optimalt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i tilliggende konstruksjon bak dusjsone. Det ble utført visuell kontroll i hulltakingen, da konstruksjonen var isolert og fuktmåling ikke lot seg utføre på egnet måte. Det ble ikke registrert unormale forhold ved den visuelle kontrollen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hth kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plate på vegg over benkeplate. Overskap med lys i underkant. Integrert kjøl/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på hele det elektriske anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring i bindelse med oppussing av kjøkken (utført av Elektrikergruppen AS) og ved skifte av spotter og dimmer(utført av T-elektro AS. Det opplyses i egenerklæring ved forrige salg at det ble lagt opp ny kurs til vaskemaskin. Det foreligger ikke samsvarserklæring på opplegg av ny kurs til vaskemaskin på bad.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

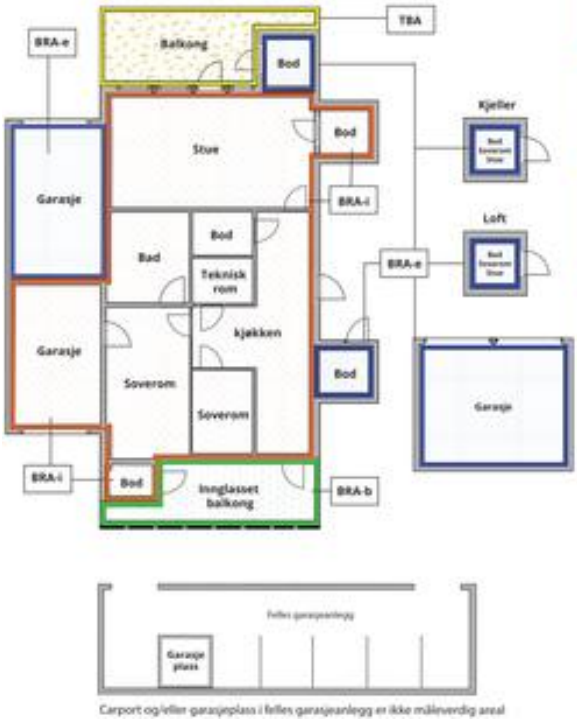
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	77			77	12
Halvt nedsenket 1. etg		5		5	
SUM	**77**	**5**			**12**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Halvt nedsenket 1. etg		Bod	

Kommentar

Fellesareal:
- Bod i halvt nedsenket 1. etg på ca. 4,85 m².
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg, merket 68.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.bla. en større sjakt på bad som vist på tegning.
- Innhukk i vindu/dør til balkong er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Christian Flacké Stige	Kunde
	Floire Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	57		68	18871.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gunnar Schjelderups vei 11M, 0485 Oslo

Hjemmelshaver
Christian Flacké Stige og Jenny Refsnes Sunde

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Nydalen Kvarter	74 / 26865	Obos	991081267

Felles formue
Kr. 32 281 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	82776079			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
3D-skan Romly	10.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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



76,89 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)

11,47 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

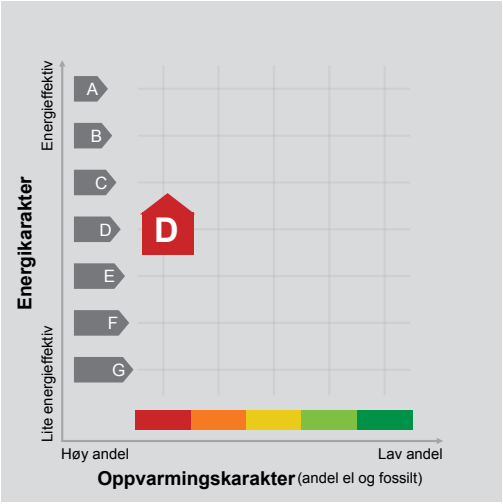
Etasje:	Referanse:	Målestokk	Adresse
2	Q226061482	1 : 100	Gunnar Schjelderups vei 11 M

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	09.06.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

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-2025-230526
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er)

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gunnar Schjelderups vei 11M	81785716	H0201	68	0	
Gunnar Schjelderups vei 11M	81785716	H0301	80	0	
Gunnar Schjelderups vei 11M	81785716	H0401	92	0	
Gunnar Schjelderups vei 11M	81785716	H0501	104	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	38 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	74 m²
Totalt BRA	74 m²
Oppvarmet luftvolum	178 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	202,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
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	66,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 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
TotaltNettoEnergibehov	133,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 022 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	148,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 234 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	148,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 022 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 022 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 022 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

Deres ref.: 20-0358/26 . Vår ref.: 5700-1-068 Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nydalen Kvarter
Organisasjonsnr:	991081267
Seksjonseier:	Sunde, Jenny Refsnes
Medeier:	Stige, Christian Flacké
Leilighetsnummer:	068
Adresse:	Gunnar Schjelderups Vei 11 M, 0485 OSLO
Seksjonsnummer:	68
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 styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 761,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Internett	559,00	
Felleskostnader	4 202,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	1 512,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	32 281,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209755
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	09.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11M
Postadresse:	0485 OSLO
Matrikkel:	0301-77/57

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209755

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

S-5261

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 121

Vedtaksdato: 27.08.2025

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201619470

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 22 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Sandakerveien 121

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr 77 bnr 88 m.fl.
Kartnummer ONOR- 201619470-3, 23.05.2025

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av ca. 700 nye boliger, park, forretning, kontor, bevertning og annen tjenesteyting. Parken skal utformes med tydelig offentlig karakter, være frodig og grønn og gi merverdi til hele Nydalen.

Deler av eksisterende bebyggelse bevares, og transformeres om til et flerbrukshus og møtested for området. Det legges til rette for boliger samt publikumsrettede formål med tilbud tilpasset områdets og bydelens behov, med især barn og unge som målgruppe.

Veigrunn i tunell med sikringssone (T-banen) i plan S-3637, vedtatt 11.12.1997, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Illustrasjonsplan (helhetsplan)

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes en illustrasjonsplan som viser sammenhengen mellom:

- parken i Sandakerveien 121 og tilgrensende park i Sandakerveien 113-119.
- parken og tilgrensende private utearealer (uteoppholdsareal for r bebyggelse og anlegg).

Illustrasjonsplanen skal illustrere sammenhengen i terrengformer, grønnstruktur, overvannsløsninger og forbindelser for gående og syklende på tvers av planene.

1.2 Flom- og overvannshåndtering

1.2.1 Generelt

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» fra april 2022.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende).

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende. Løsninger basert på infiltrasjon skal etableres uten at det skaper økt fare for innsig til T-bane kulverten.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Ved flomhendelser, kan det aksepteres økt vannføring ut av tiltaksområdet så lenge det ikke øker fare for skade eller ulempe nedstrøms.

1.2.2 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan (ref. pkt. 2.1.8) og landskapsplan (ref. pkt. 4.1.3), samt tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Overvann fra byggeområder, friområder og felles uteoppholdsarealer tillates videreført til fuktdrag i parken i samsvar med pkt. 1.2.1, Trinn 2 foran.

1.3 Terrengbehandling mellom offentlig park og private arealer

Skille mellom offentlig park og private markterrasser i Felt 1 skal markeres med høydesprang og skjermende vegetasjon som angitt i pkt. 2.2.3. Skille mellom offentlig park og område for bebyggelse og anlegg i Felt 2 samt utadrettet virksomhet i Felt 1 skal markeres med kontrast/forskjell i markbelegg/-dekke.

1.4 Bygge- og anleggsfasen

1.4.1 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.4.2 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn en plan for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomheten.

1.4.3 Tiltaksplan for forurenset grunn

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det innsendes en tiltaksplan for forurenset grunn. Planen skal redegjøre for kartlegging og håndtering av forurensede masser, herunder status for eksisterende deponi og evt. berøring med dette. Planen skal også redegjøre for håndtering av anleggsvann.

1.4.4 Plan for håndtering av fremmede skadelige arter

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det innsendes en plan for håndtering av fremmede skadelige arter. Planen skal redegjøre for håndtering av infiserte masser, herunder forberedende arbeider (slått og/eller luking), oppgraving og tildekking, evt. mellomlagring og gjenbruk av masser innenfor planområdet, evt. bortkjøring til avfallsanlegg, rengjøringsrutiner for gravemaskiner og utstyr som skal benyttes i arbeid med infiserte masser, samt overvåking etter utført opprydding.

1.4.5 Marksikringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak som berører friområder og/eller felles uteoppholdsareal 1 og 2 skal det innsendes en marksikringsplan.

Planen skal vise hvordan trær og naturmangfold sikres og redegjøre for konsekvenser for trær og generelt naturmangfold innenfor planområdet.

Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Det skal fremgå hvilke trær som ivaretas og hvordan hensynet til trærne ivaretas ved tiltakets opparbeidelser rundt trærne.

1.4.6 Tilgjengelighet i anleggsperioden

Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.

Gangveien i friområdet skal holdes åpen så mye som mulig i anleggsperioden. Ved behov for stenging av strekninger skal det settes opp skilting som angir alternativ gangvei.

1.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et oppdatert kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet, og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for Felt 1 - Bolig / forretning / annen off. eller priv. tjenesteyting (helse, velvære, allmennyttige formål) / kontor / bevertning og Felt

2 - Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål) / kontor / bevertning

2.1.1 Grad av utnytting

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 1 og 2 = 64 520 m² BRA.
Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA.
Parkeringsarealer for sykkel og bil, trapperom, nedkjøringsrampe, bodareal og tekniske rom som ligger helt eller delvis under terreng, skal ikke regnes med i BRA. Åpne fellesarealer som konstruksjoner/pergolaer i gårdsrom og på takterrasser regnes ikke inn i BRA, og tillates ikke senere overdekket.

2.1.2 Boligsammensetning

Krav til boligsammensetning:

- Maksimum 40 % av leilighetene kan være mellom 30 og 50 m² BRA.
- Minimum 30 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² integrert.
- Det tillates ikke boenheter under 30 m² BRA.

For Felt 2 skal ovennevnte bestemmelser kun gjelde for de ordinære boligene; for evt. student- / seniorboliger og beboergruppe gjelder de sammensetningskrav som fremgår av pkt. 2.3.2.

2.1.3 Avkjørsel

Byggeområdene skal ha avkjørsel fra Sandakerveien som vist med pil på plankartet.

2.1.4 Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Bil:

- Maks. 0,4 plasser per 100 m² BRA bolig
- Maks. 0,2 plasser per 100 m² BRA kontor
- Maks. 0,5 plasser per 100 m² BRA handel
- For øvrige formål skal det ikke anlegges bilparkering.

Sykkel:

- Min. 3 plasser per 100 m² BRA boligareal
- Min. 2,5 plasser per 100 m² kontor
- Min. 3 plasser per 100 m² BRA handel og service

Det skal settes av minimum 3 bilparkeringsplass til bildeling.

For sykkelparkeringsplasser gjelder i tillegg at andel parkeringsplasser for lastesykler kan reduseres inntil 5 % av minimumsnormen dersom det etableres deleordning for lastesykler som er tilgjengelig for alle beboere i planområdet. Krav til antall lastesykler reduseres da med 10 pr. delelastesykkel. Krav til totalt antall sykkelparkeringsplasser reduseres tilsvarende.

I tilknytning til sykkelparkeringen skal det settes av areal til vask og reparasjon av sykkel.

Parkeringsplasser for biler skal etableres i felles parkeringsanlegg under terreng i Felt 1 og 2 (Bestemmelsesområde #1).

2.1.5 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha fasade mot stille side.
- Bruk av dempet fasade tillates som erstatning for stille side for inntil 12 % av leilighetene. Dette gjelder for boliger:
  - med fasade mot Sandakerveien
  - fra og med 5. etasje i kvartal A, B og C med henvendelse mot Ring 3.
- For leiligheter som må ha dempet fasade som erstatning for stille side gjelder følgende:
  - Boligene skal ikke være mindre enn 40 m².
  - Boligene i Kvartal A, B og C skal ha tilgang til felles takterrasse.
  - Boliger i trykkerihallene skal ha tilgang til innendørs fellesarealer.
- For de leilighetene hvor det tillates dempede fasader som erstatning for stille side, tillates følgende avbøtende tiltak for å dempe støy utenfor rom med støyfølsom bruk:
  - Hel eller delvis innglassing av balkong.
  - Tett rekkverk på balkong i kombinasjon med akustisk himling.
  - Lokal skjerming foran luftedel av vindu ut mot støyutsatt side, som ikke ligger bak skjermet balkong.
- Avbøtende tiltak for å dempe støy på fasade skal tilpasses fasadeuttrykket og skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private eller felles uteoppholdsareal i soner med støynivå under anbefalt grense.

2.1.6 Nærmere om balkonger

Prinsipper for utforming:

- Helt innglassede balkonger skal være helt inntrukket i fasadelivet.
- Utenpåhengte balkonger skal vare utkraget og ikke ha understøttelse for bæring utenfor hoved fasadeliv.
- Balkonger kan krage utenfor byggegrense, men ikke ut over park eller offentlig friområde.

Det tillates 4 ulike kategorier balkonger iht. følgende krav til utkraging og plassering:

Type A – Utstikkende balkong, utkraging maks 1,8 meter

- Bygg A1og A4b: Fra og med 3. etasje og høyere for fasade som vender mot friområdet.
- Bygg A4a, B1a, B1b, B1c, B3 og C4: Fasader som vender mot friområde.

Type B – Utstikkende balkong, utkraging maks 2,3 meter

- Alle fasader som ikke er nevnt under de tre andre kategoriene, med unntak av endevegger hvor det ikke tillates balkonger dersom disse ikke er nevnt under Type C.

Type C – Helt / delvis inntrukken balkong, utkraging maks 0,5 meter

- Bygg A1: Fasader som ikke vender mot parken eller friområdet.

- Bygg A2b: Fasader som vender mot Avistunet i vest.
- Bygg A3a: Fasade (endevegg) mot sør.
- Bygg A4a: Fasade (endevegg) mot nord.
- Bygg B1d: Fra og med 3. etasje for fasade (endevegg) mot vest.
- Bygg B2a og B2b: Fasader mot nord og sør.
- Bygg B2b: Fra og med 3. etasje for fasade mot vest.
- Bygg B3: Fasader (endevegger) mot øst og vest.
- Bygg C2 og C3: Alle fasader.
- Bygg D1: Fasade mot Sandakerveien og fasade (endevegg) mot nord.
- Bygg D2: 2. etasje på fasade mot Avistunet og fasade (endevegg) mot nord.

Type D – Utstikkende balkong eller baldakin, utkraging maks 2,0 meter

- Bygg A1, A2a og A2b: Fasader mot parken.

2.1.7 Ventilasjonsanlegg på terreng

Det tillates innpasset ventilasjonstårn med inntil 4 m² grunnflate hver og maks. 3,0 meter høyde over planert terreng. Ventilasjonstårnene skal tilpasses uteoppholdsarealer og bebyggelse visuelt gjennom plassering, evt. integrering i andre bygningselementer, utforming, farge og materialbruk.

- Innenfor Felt 1 kan det innpasses 1 ventilasjonstårn i tilknytning til hvert av kvartalene A, B og C. Dersom tårnene plasseres innenfor del av uteoppholdsareal som er medregnet i minste samlet felles uteoppholdsareal (SFUA), skal de være integrert i drivhus, jf. pkt. 2.2.4.
- Innenfor Felt 2 kan det innpasses 1 ventilasjonstårn i en av teglbastionene.

2.1.8 Utomhus- og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse til tiltak innenfor byggeområdet skal det innsendes utomhus- og takplan i målestokk 1:200 for det aktuelle utbyggingstrinnet.

Planen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise sykkelparkeringsplasser på terreng, leke- og oppholdsarealer, belysning, overvannshåndtering, nytt terreng, beplantning, renovasjon, ventilasjonstårn samt tilkomstvei og oppstillingsplasser for brannutrykningskjøretøyer. Planene skal redegjøre for materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer og møblering.

Det skal redegjøres for plassering og utforming av felles uteoppholdsarealer både på terreng og tak.

Takplan skal vise soneinndelinger, vindavskjerming, utstyr for sittegruppe og beplantning o.l. Utomhusplanen skal godkjennes i byggesaken.

2.1.9 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.10 Renovasjon

Renovasjon for bolig skal løses med nedgravde avfallsbeholdere. Avstand fra boliginngang til renovasjonspunkt skal være maks. 100 meter. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Renovasjons- og gjenvinningsetaten ved søknad om rammetillatelse.

2.2 Felt 1 –Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål) / kontor / bevertning

2.2.1 Grad av utnytting

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 1 = 44 320 m² BRA.

Totalt kan maksimalt 1 000 m² BRA benyttes til annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, allmennyttige formål) / kontor / bevertning / forretning, hvorav forretning kan utgjøre maksimalt 300 m² BRA.

I Bygg B2, C1a eller C1b skal det settes av minimum 120 m² til et fellesareal for boligene i Felt 1.

2.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt på plankartet.

- For bygg A4b, B1b og B3 kan de øverste 2,5 meterne opp til maks. høyde kun nyttes til takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og nødvendig skjerming, rekkverk og møblering av takterrasser, pergola og drivhus.
- For de øvrige byggene kan de øverste 4,0 meterne opp til maks. høyde kun nyttes til takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og nødvendig skjerming, rekkverk og møblering av takterrasser, pergola og drivhus.

Det tillates enten ett drivhus eller ett overdekket oppholdsareal pr. 200 m² brutto takflate, med grunnflate inntil 12 m² og høyde inntil 3,5 meter over takflaten. Drivhus og overdekket oppholdsareal skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra fasadeliv.

Konstruksjoner på tak skal trekkes min. 1,5 m inn fra fasadeliv, med unntak av trapp-/heisoppbygg som tillattes å ligge i flukt med fasadelivet.
Maksimal brutto grunnflate for takoppbygg skal beregnes for sammenhengende bygningsvolumer der disse har samme krav iht. følgende:

- For Bygg A4b, B1b og B3 kan takoppbygg oppføres innenfor maksimum 5 % av takflatens underliggende bruttoareal.
- For de øvrige byggene kan takoppbygg oppføres innenfor maksimum 20 % av takflatens underliggende bruttoareal.

Rekkverk for takterrasse til boliger kan bygges over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, og trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverket skal bygges i glass eller annet transparent materiale.

Arealer til annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, allmennyttige formål) / kontor / bevertning) skal ha henvendelse mot "Avistunet", parken eller Sandakerveien.

Fri høyde under balkonger over private uteplasser på terreng skal være minimum 2,5 m.

Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 60 % av etasjens samlede fasadelengde. Unntak kan gjøres for 3. etasje mot parken i Bygg A1, A2a og A2b der det kan innpasses en baldakin i hele fasadens lengde, jf. Pkt. 2.1.6 foran.

2.2.3 Utforming

Følgende prinsipper gjelder for utforming:

- Generelt:
  Bebyggelsen skal ha stor grad av variasjon i arkitektonisk uttrykk, slik at det skapes et mangfoldig nabolag med særegenhet. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på uttrykk av høy arkitektonisk kvalitet og godt samspill med de eksisterende trykkerihallene slik at den arkitektonisk oppleves å inngå i et helhetlig nabolag.

  Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, materialvalg, balkongutforming og sprang i horisontal- og vertikalretningen, som bidrar til å dele opp kvartalene og gi variasjon i fasadeløp.

- Bygningstypologier og fasadevariasjon:
  Bebyggelsen skal utgjøre en kvartalsstruktur. Kvartalene skal framstå som oppbygget av flere separate bygg. Innenfor hvert kvartal skal bebyggelsen variere i høyder og arkitektonisk uttrykk, langs alle gateløp, byrom og mot gårdsrom.

  Boliger skal ha inngang fra indre gårdsrom, men det kan etableres innganger fra andre steder.

  Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nord-øst.

  Det skal være kontrast i arkitektonisk uttrykk mellom de ulike bygningstypologiene – trykkerihallene som bevares og foreslåtte nye lamellbygg / punkthus.

  Kontrast skal sikres gjennom forskjellig materialbruk eller fargebruk, og/eller detaljering de ulike typologiene imellom, eller taktilitet de ulike typologiene imellom.

  Fasadevariasjonene skal integreres i fasadeuttrykket slik at de understreker og forklarer byggets funksjonelle, arkitektoniske eller konstruktive egenart.

  Publikumsrettede funksjoner skal ha åpne fasader med fysisk henvendelse, inngangsparti og visuell kontakt til offentlig tilgjengelige park- og byrom.

- Material- og fargebruk:
  Bebyggelsen skal ha fasadeutforming, fargebruk og materialvalg av høy arkitektonisk kvalitet, med gode visuelle kvaliteter i seg selv og opp mot omgivelsene.

  Det skal benyttes gode, slitesterke materialer som kan vedlikeholdes, som bidrar til variasjon og en tydelig identitet til området, og som har et klimasmart fotavtrykk.

Sammen med søknad om tiltak skal det vedlegges fasadetegninger som viser farge og materialbruk.

- Horisontal og vertikal betoning:
  Bygningsmassen skal ha et arkitektonisk uttrykk der horisontal og/eller vertikal inndeling skaper visuell variasjon og samtidig bidrar til å bryte ned volumene i en mindre skala.

- Takene:
  Takflatene, med unntak av takflater oppå trapp-/heishus og andre takoppbygg, skal utformes som takterrasser for uteopphold og/eller blågrønne tak/takhager.

  Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner, vindavskjerming, letak/-vegger og drivhus skal innpasses som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

- Overgangssone mellom park og bolig:
  Den 3 meter brede sonen som er angitt på plankartet mellom offentlig park og byggegrense for Bygg A1/A2 tillates opparbeidet som markterrasser. Gulv- og markterrassenivå for boliger i første etasje mot parken i Bygg A1/A2 skal ikke ligge lavere enn terrengnivået på tilgrensende parkareal. Høydespranget skal være mellom 0,4 og 1,0 meter, og skal tas opp med beplantet skråning og/eller forstøtningsmur som er arkitektonisk integrert med fasadeuttrykket i Bygg A1/A2. Langs formålsgrensen mot parken skal det innenfor byggeområdet avsettes et 0,7 meter bredt felt som skal beplantes med skjermende vegetasjon.

2.2.4 Krav til uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 16 % av boligenes bruksareal (BRA), hvorav minimum 60 % skal etableres på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Minst 20 % av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1.mai.

Det skal sikres jorddekke på minst 1,0 meter tykkelse innenfor min. 20 % av utearealene på bakkeplan. Uteoppholdsarealene skal beplantes med trær og busker i ulike sjikt, herunder også vintergrønne arter.

Uteoppholdsarealene bør ha naturhermende utforming der gårdsrommene inndeles i soner av ulik størrelse og karakter slik at ulike grupper kan bruke arealet samtidig. Vegetasjon i ulike sjikt skal brukes som romdelere mellom sonene. Vegetasjonen skal være allergivennlig og bidra med farger gjennom alle årstider. Gressflatene skal ha en jordblanding og gresstype som tåler aktiv bruk av mange mennesker.

Utearealet skal utformes som sosial møteplass med sittegrupper og aktivitetsareal som retter seg mot flere beboergrupper. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Det skal etableres sosial sone/ sitteområder tilknyttet hver oppgang.

Brannoppstillingsplasser skal integreres slik at de kan brukes til lek.

Det kan etableres ett felles drivhus på inntil 30 m² i hvert av gårdsrommene i kvartal A, B og C. Drivhusene skal utformes i glass og gjenbrukstegl og ha saltak. Maksimal mønehøyde er 5,5 m, og maksimal gesims er 3 m. Arealet av drivhuset skal medregnes i MFUA og SFUA. Drivhuset skal benyttes til aktiviteter som dyrking og tilsvarende.

Takterrasser/takhager:
Takterrassene skal utstyres med sittegrupper med vindavskjerming, letak/-vegger, soner for lek og spill, vegetasjonsfelter og/eller nyttevekstparseller. Drivhus tillates, jf. punkt 2.2.2. Arealet av drivhus skal medregnes i MFUA.

Minst 20 % av takterrasser skal beplantes. Arealet skal utformes med min. 0,4 meter jorddekke for vegetasjon i ulike høyder.

2.2.5 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være min. 0,7. Metodikk for beregning av blågrønn faktor, beskrevet i PBEs brukerveiledning dat. 03.02.2020, skal benyttes.

2.2.6 Avkjørsel og varelevering

Adkomst til Felt 1 for nyttetrafikk med bil skal skje fra Sandakerveien via intern atkomst innenfor Felt 1 og 2.

2.2.7 Energi

Solcellepaneler tillates på fasader som en integrert del av fasaden og som frittstående anlegg på tak.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon som viser et helhetlig konsept for solcellepaneler og hvordan konseptet er integrert i det helhetlige arkitektoniske konseptet.

2.3 Felt 2 –Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål, treningssenter) / kontor / bevertning

2.3.1 Utnyttelse

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 2 = 20 200 m² BRA.

2 200 m2 BRA av maksimalt bruksareal for felt 2 kan kun brukes til parkeringsareal for sykkel, trapperom, nedkjøringsrampe, bodareal og tekniske rom. Disse kan kun etableres helt eller delvis under terreng eller i første etasje over terreng, eller i kombinasjon. Dersom disse formålene/arealene utgjør mindre enn 2 200 m2 BRA, kan ikke overskytende areal benyttes til andre formål/areal.

Forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål) / kontor / bevertning / idrett kan utgjøre inntil 5 500 m² BRA.

Minimum 2 000 m² BRA skal benyttes til kultur, allmennyttige formål og trening/aktivitet.

Forretning kan samlet utgjøre maks. 1000 m² BRA, der enhetsstørrelsen kan utgjøre maks. 700 m² BRA. Det tillates ikke forretning for plasskrevende varer.

Kulturformål kan omfatte bibliotek, galleri/atelier, scene/dans og øvings-/konsertlokale mm. Helse- og velværeformål kan omfatte treningsarealer og aktivitetsrettet næring.

2.3.2 Alternative boligsammensetninger

For boligformål som realiseres i form av utbygging av senior- eller studentboliger, gjelder følgende:

Seniorboliger:
For seniorboliger gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Inntil 60 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA.

Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA.

Studentboliger:
For studentboliger gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Min. 10 % av studentboligene skal være 2-roms boliger (dubletter) med størrelse på min. 35 m² BRA.
- Resterende andel skal være 1-roms boenheter (hybelenheter).
- Min. 10 % av hybelenhetene skal være med delt kjøkken (i bofellesskap), og skal ha en minste størrelse på 14 m² BRA.
- Hybelenheter som ikke inngår i bofellesskap, skal ha en minste størrelse på 19 m² BRA.

Beboergruppe:
For beboergruppe gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Boenheter skal være mellom 35 og 50 m².

2.3.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen tillates ombygget iht. pkt. 6.1 – Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

I første etasje skal brutto etasjehøyde være min. 4 meter for arealer nyttet til forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur og allmennyttige formål) / bevertning / idrett.

1. etasje mot «Avistunet» og park som er over terreng skal ha en åpen karakter og arealene skal ha utadrettede funksjoner.

Ensidige leiligheter tillates mot nordøst under følgende forutsetninger:

1) Andel ensidige leiligheter mot nordøst skal ikke overstige 38 %. Dersom det etableres seniorboliger, beboergruppe eller studentleiligheter/hybler, tillates inntil 42 % ensidige leiligheter mot nordøst.
2) Innvendig fasade for ensidige leiligheter skal være minimum 6,4 meter.

Felles innendørs oppholdsarealer:
Alle boliger i trykkerihallene skal ha tilgang til felles innendørs oppholdsareal med kjøkken.

Innendørs fellesareal for ordinære boliger skal ligge i tilknytning til den åpne gjennomgangen i Bygg D2, ref. pkt. 15 – Bestemmelsesområde #9.

Felles innendørs oppholdsareal skal:

- utgjøre minimum 3 m² pr seniorbolig og minimum 1,5 m² for øvrige boenheter og studentboliger.
- være lett tilgjengelig og godt synlig.
- inneholde gjesterom med bad, kjøkken, ulike spise-/sitte-/ aktivitetssoner.
- programmeres og møbleres for variert bruk og ha gode oppholdskvaliteter.

Felles innendørs oppholdsareal for seniorboliger og studentboliger skal i tillegg ha:

- direkte kontakt til en min. 20 m² stor balkong i øverste plan som sikrer et luftig og solrikt uterom.
- direkte kontakt til uterommet mellom trykkerihallene på plan 2.

Felles utendørs oppholdsarealer:
Det skal sikres felles utendørs uteoppholdsareal med gode solforhold i tilknytning til felles innendørs fellesareal. Dette kan ligge på terrasse/balkong og/eller på terreng/lokk.

Utforming av seniorboliger og studentboliger:

- Felles innendørs oppholdsarealer skal:
  - plasseres i den sydlige delen av østre trykkerhall (Bygg D2).
  - ha utforming og materialbruk som viderefører den industrielle karakteren som hallene har i dag, og gi romopplevelser som fremhever trykkerihallenes høyreiste volumer.
  - være universelt tilgjengelig fra boligene.

Innvendig bredde for studentleiligheter/hybler skal være min. 3,1 m.

2.3.4 Krav til uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 12 % av boligenes bruksareal (BRA).

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for flere typer aktiviteter og bruk, herunder lek, og for ulike alders- og brukergrupper.

Det skal sikres et jorddekke på minst 0,45 meter tykkelse innenfor minimum 40 % av utearealene mellom hallene. Uteoppholdsarealene skal beplantes med trær og busker i ulike sjikt, herunder også vintergrønne arter.

Uteoppholdsarealet mellom hallene og i Avistunet skal inndeles i soner av ulik størrelse og karakter slik at ulike grupper kan bruke arealet samtidig. Vegetasjon i ulike sjikt skal brukes som romdelere mellom sonene. Vegetasjonen skal stimulere sansene og bidra med farger gjennom alle årstider.

Avistunet skal opparbeides som uteoppholdsareal for beboere i trykkerihallene (Felt 2). Fordrøyningsanlegg for overvann og adkomst for nyttekjøretøyer skal integreres i utomhusanlegget slik at arealene kan benyttes til lek og uteopphold.

Regnbed i Avistunet skal utformes slik at de kan fungere til vannlek, eller de skal overbygges med plattinger som tilrettelegges for sittegrupper, lek og spill.
Kjøreadkomst skal utformes slik at den naturlig inngår i aktivitetsarealer for barn og unge.

2.3.5 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være min. 0,5. Metodikk for beregning av blågrønn faktor, beskrevet i PBEs brukerveiledning dat. 03.02.2020, skal benyttes.

2.3.6 Avkjørsel og varelevering

Adkomst for til Felt 2 for gående/syklende og nyttetrafikk med bil skal skje via intern atkomst på Felt 1 og 2 («Avistunet»).

2.3.7 Energi – Transformator- og nettstasjon

Transformatorstasjon tillates plassert i 1. etasje i bygning D2 med tilgjengelig adkomst fra "Avistunet".

2.4 Uteoppholdsareal 1 og 2

Det tillates terrengbearbeiding i forbindelse med omlegging av tilgrensende gangvei. Det skal redegjøres for terrengbearbeiding i byggeplanen for omlagt gang/sykkelveg.

Vegetasjonen skal bygge videre på områdets karakter av frittvoksende stedegen løvskog.

Uteoppholdsarealene 1 og 2 skal være felles for følgende eiendommer (gnr/bnr):

73/758, 73/1042, 77/8, 77/14-16, 77/100, 77/214, 77/256-312, 77/314, 77/316 og 77/320.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (gangveg, fortau og annen veggrunn) skal være offentlig.

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for gangveg, fortau og annen veggrunn skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

3.1.1 Gangveg

Byggeplan for gangveg skal redegjøre for vertikal og horisontal geometri, terrenginngrep og terrengbehandling, herunder nødvendige terreng- og vegetasjonsinngrep på tilgrensende friområder og felles uteoppholdsarealer.

3.1.2 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn_- grøntareal skal opparbeides som regnbed og/eller grønne rabatter.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

Parken skal være offentlig.

4.1.1 Utforming

Ved utforming av parken skal følgende forhold ivaretas:

Møteplass, opphold og aktivitet

- Parken skal være en grønn møteplass som legger til rette for opphold og aktivitet for alle aldersgrupper til alle årstider.
- Parken skal framstå med offentlig karakter.
- Parken skal legge til rette for varierte rom for opphold og aktivitetsflater med hovedvekt på natur og vegetasjon.
- Oppholds- og aktivitetsflater skal utstyres med robust og funksjonell møblering og avfallshåndtering.
- Parken skal inneholde en åpen gressflate på minimum 1500 m². Gressflaten skal ha en enkel programmering for fleksibel, uorganisert bruk.

Belysning

- Parken skal ha belysning som bidrar til trygg ferdsel og at området oppleves som trygt. Belysningen skal ikke oppleves som blendende. Parken kan ha belysning som fremhever spesielle elementer.

Forbindelser

- Det skal etableres en hovedforbindelse for gående og syklende øst/vest fra Gunnar Schjelderups vei til Sandakerveien. Den skal være maks. 3,0 meter bred og opparbeides med grus.
- Det skal etableres en sekundærforbindelse fra nord/syd fra felt 2 til plangrensen mot Sandakerveien 113-119 og tilkobling til sekundærforbindelsens forlengelse til Nydalen allé innenfor denne planen. Den skal være 3,0 meter bred og opparbeides med grus eller annet permeabelt materiale.
- Klopper/bruer som skal driftes maskinelt skal være kjøresterke og ha min. 2,5 meter bredde.

Vegetasjon og trær

- Vegetasjonen i parken skal være variert med tanke på både opplevelsesverdi, årstidsvariasjoner og artsmangfold.
- Vegetasjon skal planlegges og etableres ut fra prinsipp om ulike sjikt, dvs. vegetasjon i ulike høyder. Vegetasjonen fordeles mellom bunnsjikt (moser/lav/krypende urter), feltsjikt (gress/urter, stauder) busk- og krattsjikt (små/store busker) og tresjikt (små/store trær).
- Vegetasjonen skal være tilpasset funksjonen og miljøet den skal vokse i.
- Vegetasjonsfelt skal ha en oppbygning som sikrer fleksibilitet og robuste masser. Vegetasjon, oppbygning og utforming skal tilpasses de enkelte funksjoner, slik som skjerming mot vei/boliger, skygge, overvannshåndtering, gress for høy slitasje etc.
- Det skal plantes min. 12 store trær som ferdig utviklet vil få krone med diameter 10 - 15 meter.
- Trær: Valg av plassering og art, samt prosjektering av jordvolum og vekstforhold skal gjøres med utgangspunkt i at trærne skal kunne nå sin naturlige størrelse..

- Gressflatene skal ha en jordblanding og gresstype som tåler aktiv bruk av mange mennesker.

Fuktdrag og overvann

- Det skal etableres et fuktdrag gjennom parken, som både skal infiltrere og fordrøye vann fra parken selv, og fungere som et mottakssystem for overskytende overvann fra tilliggende private tomter etter lokal infiltrasjon og fordrøyning. Fuktdraget må være utformet og plassert for å ivareta begge disse funksjonene.
- Fuktdraget skal beplantes med vegetasjon minst i tre sjikt. Eksempelvis tresjikt, busksjikt og bunnsjikt.
- I fuktdraget skal valg av gress og planter tilpasses funksjonen og tåle både vann og tørke. Det skal plantes en variasjon av trær, med minimum 20 % andel som vokser raskt.
- Utforming og dimensjonering av fuktdraget skal muliggjøre trygt uttak av overvann fra en eksisterende overvannsledning i Gunnar Schjelderups vei. Løsning for eventuelt uttak skal være godt integrert i parken og bidra til bedre vannmiljø ved å fungere rensende på vannet som føres gjennom fuktdraget. Ved uttak av overvann fra ledningene i parken, skal det sikres et overløp tilbake til ledningsnettet. Overvannets forurensingsgrad skal legges til grunn for etablering av eventuelle rensetiltak.
- Overvannsystemet i parken må kunne ivareta dimensjonerende vannmengder både i en situasjon der begge felt er bygget ut, og i en situasjon der en del bygges før den andre.

Overgangssone mellom parken og boligbebyggelsen:

- Langs boligene i første etasje i Bygg A1/A2 skal parkens terrengnivå ikke ligge høyere enn gulv-/markterrassenivået i boligene, ref. punkt 2.2.3 foran.

4.1.2 Prinsipper for vekstjord

Vekstjordlaget skal være tykt nok til at vegetasjonen kan nå sin planlagte størrelse og utbredelse. Toppjord, mineraljord og undergrunnsjord skal ha god vannlagringsevne, uten at vannet blir utilgjengelig for plantene eller fører til oksygenmangel.

4.1.3 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en landskapsplan i målestokk 1:200.

Landskapsplanen skal illustrere sammenhengen med offentlig park og byggeområde på naboeiendommen i Sandakerveien 113-119.

Planen skal vise fremtidige terrengnivåer samt overordnede prinsipper for gang-/sykkelforbindelser, oppholds- og aktivitetssoner, beplantning og overvannshåndtering.

Planen skal dokumentere at disse hovedelementene både fungerer innenfor rammene av parken i Sandakerveien 121 isolert og i samspill med parken i Sandakerveien 113-119.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.
Eventuell midlertidig situasjon

Landskapsplanen skal beskrive den midlertidige situasjonen, inkl. midlertidige tiltak i overgangen mellom eiendommene, dersom parken i Sandakerveien 121 og parken i Sandakerveien 113-119 ikke bygges samtidig.

Dersom parken i Sandakerveien 121 skal opparbeides etter at parken i Sandakerveien 113-119 er opparbeidet med midlertidige løsninger mot Sandakerveien 121, skal landskapsplanen redegjøre for hvilke tiltak som er nødvendig i Sandakerveien 113-119 for at parken kan ferdigstilles.

4.1.4 Detaljtegninger og teknisk byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes oppdaterte versjoner av R700 detaljtegningene som fulgte reguleringsplanen som vedlegg.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes teknisk byggeplan.

Detaljtegninger og teknisk byggeplan skal godkjennes av Bymiljøetaten.

4.1.5 Beplantningsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en beplantningsplan i målestokk 1:200 for offentlige park.

Bymiljøetaten skal uttale seg til beplantningsplanen.

4.1.6 Biologisk mangfold

Sammen med søknad om rammetillatelse for parken, skal det innsendes dokumentasjon på planlagte tiltak for å etablere gode vekst- og levekår for biologisk mangfold, herunder insekter.

4.1.7 Belysningsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en belysningsplan i målestokk i 1:200. Planen skal være basert på en lysberegning, og skal vise hvordan belysningen innenfor planområdet skal utformes og plasseres i tråd med punkt 4.1.1 om belysning.

Planen skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse.

4.2 Friområder

Friområder skal være offentlige.

Friområdene skal utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Friområdet skal fremstå med en overordnet grønn og frittvoksende karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Friområdet skal utformes med lommer for variert opphold og lek langs gangveien.

Vegetasjonen skal bygge videre på områdets karakter av norsk edelløvskog. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares. Det skal etableres naturhermende biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Det skal tilstrebes å etablere habitater som styrker områdets biologiske mangfold og kan bedre forhold for dyr og insekter. Det skal benyttes planter godt egnet for pollinerende insekter og som er stedegen og naturlig hjemmehørende i norsk natur.

Der det gjøres terrenginngrep, skal det sikres minimum 1 meter jorddybde. Innenfor friområdet skal det etableres 3 ulike soner for lek og aktivitet. Fallunderlag skal være i

naturlige materialer uten gift og plast. Det skal plasseres benker med 100 meter mellomrom langs gangveien. Belysningen skal lyse opp gangveien og aktivitetssonene og skal ikke være blendende.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

5.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-banen) H190_

I sikringssonen er det ikke tillatt å gjennomføre søknadspliktige tiltak eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak.

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Trykkerihallene (bygg D1 og D2) tillates ikke revet og skal beholdes med sin nåværende hovedform, høyde og utstrekning. Til-/påbygg tillates ikke. Teknisk midtblokk tillates revet.

Gjenværende bebyggelse tillates ombygget.

Eksisterende fasade på teglsteinsbastioner, bærende hovedkonstruksjoner og takkonstruksjonens form skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder som eksisterende.

Alle tiltak som berører bevaringsverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak om rammetillatelse.

6.1.1 Fasader

De karakteristiske glassfasadene i endeveggene mot syd skal bevares eller gjenskapes med et uttrykk tett opp til dagens. Det tillates aktive fasader med inngangspartier i 1. etasje mot parken. Eksisterende fasadeparti i glassbyggerstein mot Sandakerveien skal bevares, men det tillates innpasset nye inngangsdører i dette.

Langfasadene tillates endret kun for å tilpasses boligformål. Mot Sandakerveien skal fasaden utformes som en sammenhengende flate av glass og metall, med bakenforliggende innglassede balkonger.

Fasadesystemene skal ha en minimalistisk og lett arkitektonisk utforming, og utføres med en materialitet som viderefører det industrielle uttrykket i eksisterende bygg. Stål, glass og betong skal være hovedmaterialer, og opprinnelige dimensjoner og formater i fasadenes feltinndeling skal søkes opprettholdt.

Eksisterende langfasade mot Sandakerveien kan erstattes av ny fasade som ivaretar tekniske og bruksmessige behov knyttet til ny bruk (dagslys, isolasjon, støydemping mv.) Fasaden skal videreføre den industrielle karakteren trykkerihallene har i dag, samt videreføre den overordnede visuelle inndelingen. Det tillates etablert inngangspartier mot Sandakerveien.

Langs langfasader som ikke vender mot Sandakerveien tillates det at klimavegg plasseres i liv med takets gesims.

6.1.2 Balkonger

Balkonger langs trykkerihallens fasade mot Sandakerveien skal være inntrukket og ligge innenfor eksisterende fasadeliv og takets gesims. Balkonger skal ha en sammenhengende innglasset overflate som viderefører dagens fasadeuttrykk. Fasadesystemene skal ha en minimalistisk og lett arkitektonisk utforming, og utføres med en materialitet som viderefører det industrielle uttrykket i eksisterende bygg.

Langs de øvrige langfasadene kan balkonger være utenpåhengte og kan krage ut forbi takets gesims.
Det tillates kun etablert balkonger når avstand ned til underliggende terreng er minimum 2,5 meter.

6.1.3 Takflatene

Takflatene tillates etterisolert fra utsiden. Ny taktekking skal være i samme materiale og ha samme detaljutførelse som eksisterende tak. Takflatene tillates dekket med solcellepaneler som følger takets form med en oppbygning på inntil 30 cm over taktekking. Panelene skal trekkes min. 1 meter inn fra gesims, og skal ha formater og utforming som opprettholder en homogen, ikke reflekterende og buet takflate. Det skal være minst mulig fargekontrast mellom taktekkingen og solpanelene, inkl. panelenes omramming.

Detaljeringen i overgangen mellom vegg og tak skal opprettholdes slik at opprinnelig fasadeuttrykk opprettholdes. Takoppstikk for ventilasjon tillates med inntil 0,5 meters høyde og på inntil 2 % av den totale takflaten. Takoppstikk plasseres i midten av taket og utformes på en slik måte at takformen og takets uttrykk bevares i størst mulig grad.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Innenfor området tillates det anlagt underjordisk parkeringsanlegg for bil og sykkel inkl. sykkelvask, tekniske rom og bodareal for bebyggelsen innenfor Felt 1 og 2. Adkomst skal skje fra Sandakerveien via nedkjøringsrampe i bebyggelsen.

8 Bestemmelsesområde #2 (åpninger i bebyggelsen)

Innenfor områdene skal det etableres åpninger i bebyggelsen som er min. 4,5 meter brede og min 5 meter høye.
Åpningen i Bygg B1d skal tilfredsstille kravene for tilkomst for brannbil.

9 Bestemmelsesområde #3 (gangforbindelse)

Innenfor området skal det opparbeides en min. 2 meter bred gangforbindelse mellom gangveien i friområdet og uteoppholdsarealene i Felt 1. Høydeforskjell tillates ivaretatt med trapp.

10 Bestemmelsesområde #4 (nettstasjon)

Innenfor området tillates det anlagt nettstasjon for hele planområdet.
Bygget kan ha en grunnflate på inntil 40 m² med gesimshøyde maks. 5,0 meter over ferdig planert terreng.

11 Bestemmelsesområde #5 (møteplass)

Innenfor området skal det etableres møteplass med torgmessig utforming. Plassen skal ha større innslag av harde flater enn parken ellers.

Det skal tilrettelegges for variert aktivitet gjennom året.

Det tillates uteservering på opptil 200 m². Uteserveringen kan ikke inngjerdes.

Det skal opparbeides en gangforbindelse langs trykkerihallenes gavlvegg. Forbindelsen skal være minimum 4 m bred og fremstå som allment tilgjengelig. Forbindelsen skal ha en trapp ned mot Sandakerveien.

Randsonen mot parken skal utformes med terrengtilpassede oppholdssteder og variert vegetasjon. Randsonen mot veien skal utformes med variert vegetasjon.

12 Bestemmelsesområde #6 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Kvartal A i Felt 1. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

13 Bestemmelsesområde #7 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Felt 2. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

14 Bestemmelsesområde #8 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Kvartal A i Felt 1 og Felt 2. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

15 Bestemmelsesområde #9 (åpning i bebyggelsen)

Det skal etableres en minimum 5 meter bred åpen gjennomgang i Bygg D2, mellom Avistunet og uteoppholdsarealet mellom hallene. Fri høyde under himling skal være min. 3,0 meter i gjennomsnitt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

16 Før bebyggelse tas i bruk

16.1 Tiltak innenfor planområdet

16.1.1 Private uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhus- og takplan før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor hvert kvartal.

16.1.2 Overvannsanlegg

Overvannsløsning innenfor byggeområdet skal ferdigstilles senest samtidig med at det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn.
Godkjent overvannsløsning for parken skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for parken gis.

16.1.3 Offentlig park

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal den delen av offentlig park som ikke er omfattet av de midlertidige anleggsområdene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan og landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Kvartal A, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #6 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Felt 2, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #7 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Kvartal A og Felt 2, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #8 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

16.1.4 Areal for kultur, allmennyttige formål og idrett i Felt 2

Areal for kultur, allmennyttige formål og idrett i Felt 2 skal ha fått brukstillatelse senest samtidig med andre formål i Felt 2.

16.1.5 Friområder og gangvei

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal friområde, inkl. del av gangvei, som grenser til det aktuelle byggetrinnet være ferdig opparbeidet.

16.1.6 Offentlige samferdselsanlegg

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet (fortau og annen veggrunn) være ferdig opparbeidet.

16.1.7 Tiltak for å skjerme for støy

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal tiltak som er nødvendige for å oppfylle støykravene være gjennomført.

16.2 Tiltak utenfor planområdet

16.2.1 Undergangen under Gjøvikbanen nord i Sandakerveien

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra krysset med Gjerdrums vei og til ring 3, inkludert undergangen under Gjøvikbanen, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.2 Sandakerveien «øvre»

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra krysset med Nydalen allé og til og med krysset med Gjerdrums vei, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.3 Sandakerveien «nedre»

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra og med krysset i Kristoffer Aamots gate til krysset med Nydalen allé, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.4 Over-/undergang i enden av Gunnar Schjelderups vei

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal over-/undergang på Gjøvikbanen i enden av Gunnar Schjelderups vei, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.08.2025 sak 216. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 29.08.2025.

Oslo

S-4053

GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.03.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200106565

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200106565

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PSK-200106565B datert 16.05.2003, revidert 26.09.2003, 28.11.2003, 24.02.2004, 26.03.2004.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage), industri
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gang- og sykkelvei, gang- og sykkelvei (under jernbane, annet veiareal)
- spesialområde: parkbelte i industriområde
- fellesområde: felles avkjørsel, annet fellesareal (fortau)

§ 3. *Plassering og høyder*
Det tillates oppført bygninger innenfor byggegrenser og maksimale høyder som vist på plankartet. Teknisk utstyr, installasjoner, heis- og trappeoppbygg tillates inntil 3,0 meter over maksimale høyder.

§ 4. *Utnyttelse*
Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) for felt A er 26 250 m^2. Arealer med gulvplan under kote 111,0 og som ikke er bolig, medregnes ikke. Maksimalt tillatt bruksareal for felt B er 30 500 m^2. Arealer under terreng skal ikke medregnes i T-BRA. Maksimalt tillatt bebygget areal (BYA) er 40 % for felt A og 35 % for felt B.

§ 5. *Uteoppholdsareal*
Boligene i felt A skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 17 % av bruksarealet for felt A, der minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng. Boligene i felt B skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 40 % av bruksarealet for felt B, der minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng. Det skal avsettes minimum 1 350 m^2 uteoppholdsareal for barnehage i felt B. De deler av arealet som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i MUA for boligene i felt B.
Arealer som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal være egnet for lek og opphold.

§ 6. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise ferdig opparbeidet tomt. Utomhusplan for det enkelte felt skal være godkjent av bygningsmyndighetene før det gis rammetillatelse i det enkelte felt. Uteoppholdsareal for barnehage i felt B skal være vist i utomhusplanen.

§ 7. *Utforming*
Teknisk utstyr, installasjoner, heis- og trappeoppbygg på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates flate tak med takterrasser. Soverom og selvstendige hybelleiligheter i felt A skal ikke orienteres mot Rolf Wickstrøms vei. I felt A skal eventuelle svalganger mot Rolf Wickstrøms vei utformes som tette svalganger. I felt B tillates maksimum 40 % av leilighetene som ensidig belyste. Ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst tillates ikke. Uteoppholdsarealer som etableres over underjordisk anlegg skal minimum ha vekstlag for beplantning (drenslag og vekstjord) på gjennomsnittlig 60 cm. I fasader mot Rolf Wickstrøms vei (Ring 3) skal det benyttes fasademateriale som ikke bidrar til å øke veistøy ved refleksjon av lyd.

§ 8. *Avkjørsler*
Avkjørsler er som vist med pilene på kartet.

§ 9. *Leilighetsfordeling*
Inntil 40 % av leilighetene kan være 2-roms leiligheter. Minimum 40 % av leilighetene skal være 3-roms leiligheter. Minimum 20 % av leilighetene skal være 4-roms leiligheter eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter. Dersom det ved søknad om tiltak foreligger en tinglyst avtale om utbygging av studentboliger med en organisasjon eller andre som har som formål å bygge og/eller drive studentboliger i felt A, stilles det ikke krav om leilighetsfordeling i felt A.

§ 10. *Parkering*
Parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo,
Den tette byen. Inntil 17 av disse parkeringsplassene kan ligge på terreng i felt B, dersom de er for

besøkende. Øvrig parkering skal ligge i parkeringskjeller. 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt og tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 11. *Byggeområde for blandet formål (felt A)*
I byggeområde for blandet formål: boliger og bevertning, tillates inntil 300 m^2 av tillatt bruksareal som bevertning. Bevertning skal ligge i 1.etasje.

§ 12. *Byggeområde for blandet formål (felt B)*
I byggeområde for blandet formål: boliger, kontorer, forretninger, bevertning og allmennyttig formål (barnehage), tillates til sammen inntil 1 000 m^2 av tillatt bruksareal som kontorer/forretning/bevertning. 600 m^2 av tillatt bruksareal er allmennyttig formål (barnehage) og kan ikke benyttes til andre formål. Den enkelte forretnings-, bevertnings- eller kontorenhet tillates med et bruksareal inntil 400 m^2. Øvrig areal skal være boliger. Bevertning, forretninger, kontorer og barnehage skal ligge i 1. etasje.

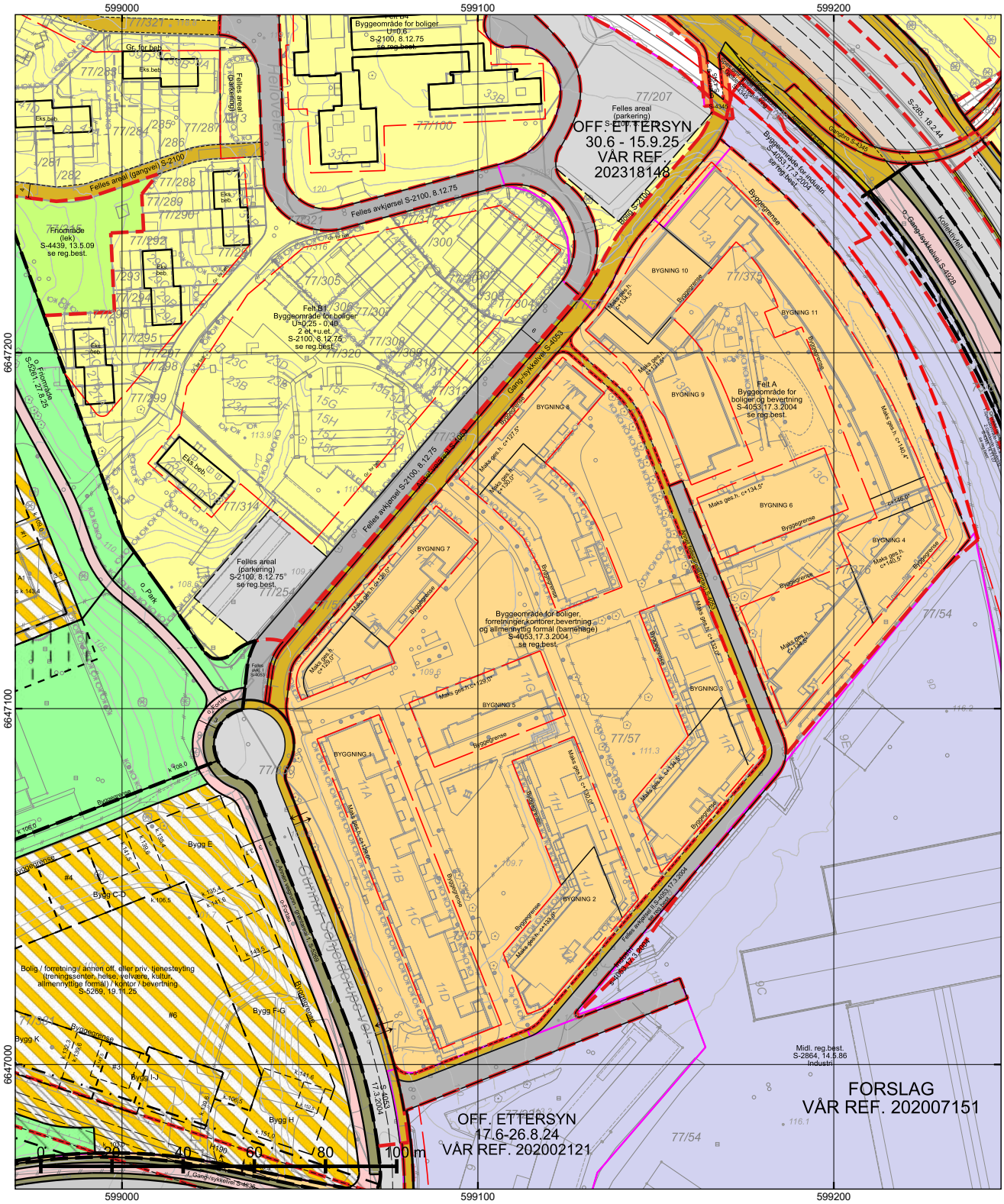
§ 13. *Byggeområde for industri*
For byggeområde for industri opprettholdes gjeldende regulering (S-2864).

§ 14. Fellesområde - felles avkjørsel
Felles avkjørsel II fra Gunnar Schjelderups vei sør på planområdet skal være felles for eiendommene gnr. 77, bnr. 54, 57 og 233, og senere utskilte parseller av disse. Felles avkjørsel I fra Gunnar Schjelderups vei nordvest på planområdet underlegges samme bestemmelser som tilliggende felles avkjørsel (S-2100).

§ 15. *Spesialområde: parkbelte i industriområde*
Området skal opparbeides med tilsvarende standard som parkbelte nordvest for planområdet.

§ 16. *Forurensning*
Før det foretas terrenginngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger forurenset grunn på planområdet. Dersom dette oppdages skal forurensningsmyndighetene varsles. De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes. Fasader og uteområder må skjermes slik at TA-506 Retningslinjer for begrensning av støy fra industri ikke overskrides. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes. Vibrasjoner i boliger skal ikke overskride grensen for klasse B i Norsk standard NS 8176.

§ 17. *Rekkefølgebestemmelser*
I felt A skal bygning 11 være reist før det gis brukstillatelse for øvrige bygninger i felt A eller B. I felt B må bygning 2 og 3 være reist før det gis brukstillatelse for øvrige bygninger i felt B.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for et tiltak, skal utearealer som hører til tiltaket jamfør § 5, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Når årstiden ikke muliggjør opparbeidelse, kan opparbeidelsen utsettes slik at den er ferdigstilt til påfølgende 1.juli.
Før det gis igangsettingstillatelse i felt A eller B, skal tomt for ny byskole i området være sikret. Dersom det ved søknad om tiltak foreligger en tinglyst avtale om utbygging av studentboliger i felt A (jamfør § 9), og feltet bygges ut i samsvar med kravet, gjelder ikke dette for felt A.
Spesialområde: parkbelte i industriområde med tilgrensende gang- og sykkelvei innen planområdet, må være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B.
Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A eller B skal ny gang- og sykkelvei fra Gunnar Schjelderups vei og under Gjøvikbanen frem til Ring 3 være opparbeidet.
Felles avkjørsel II med fortau skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse i felt B.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

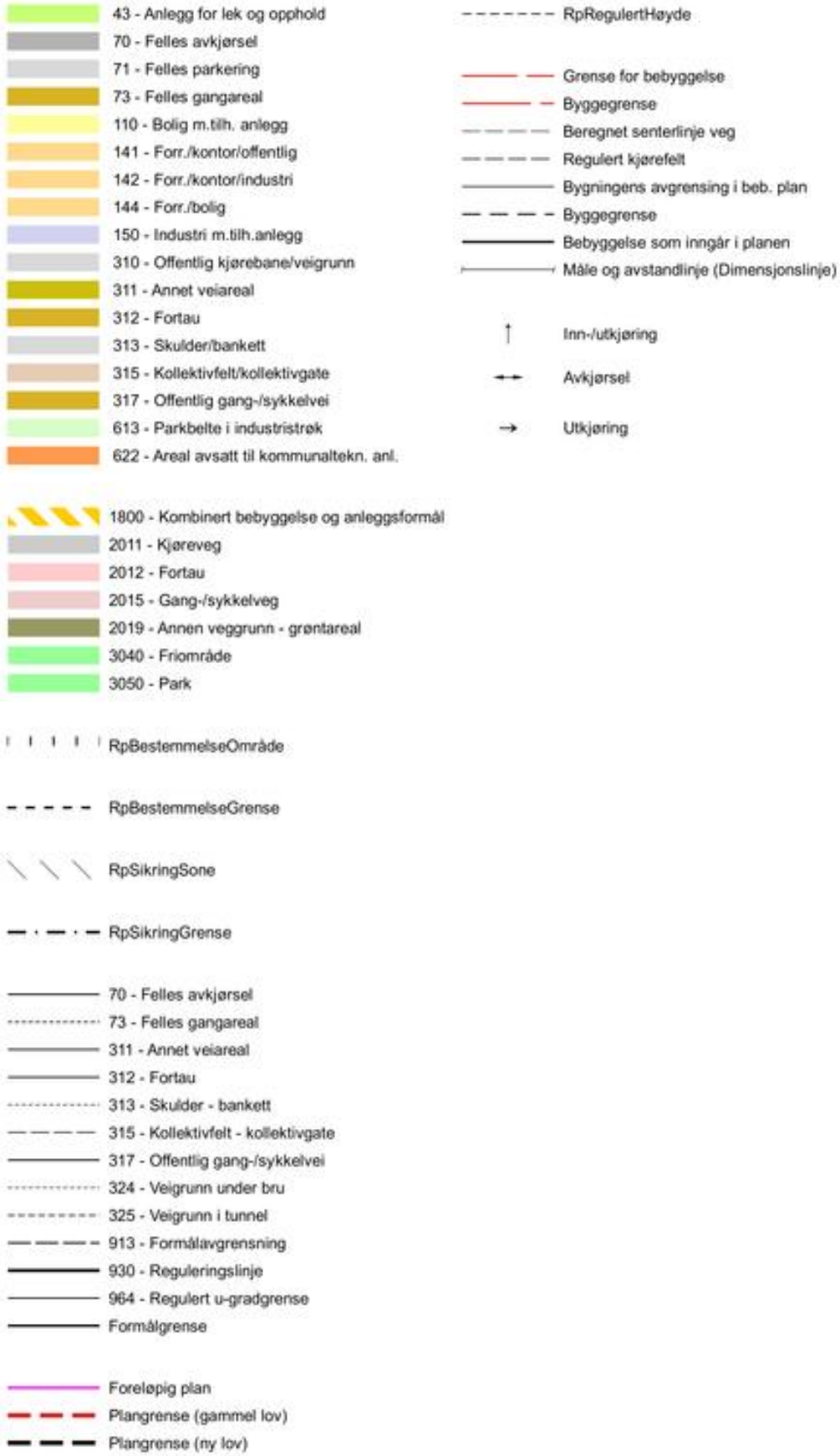
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

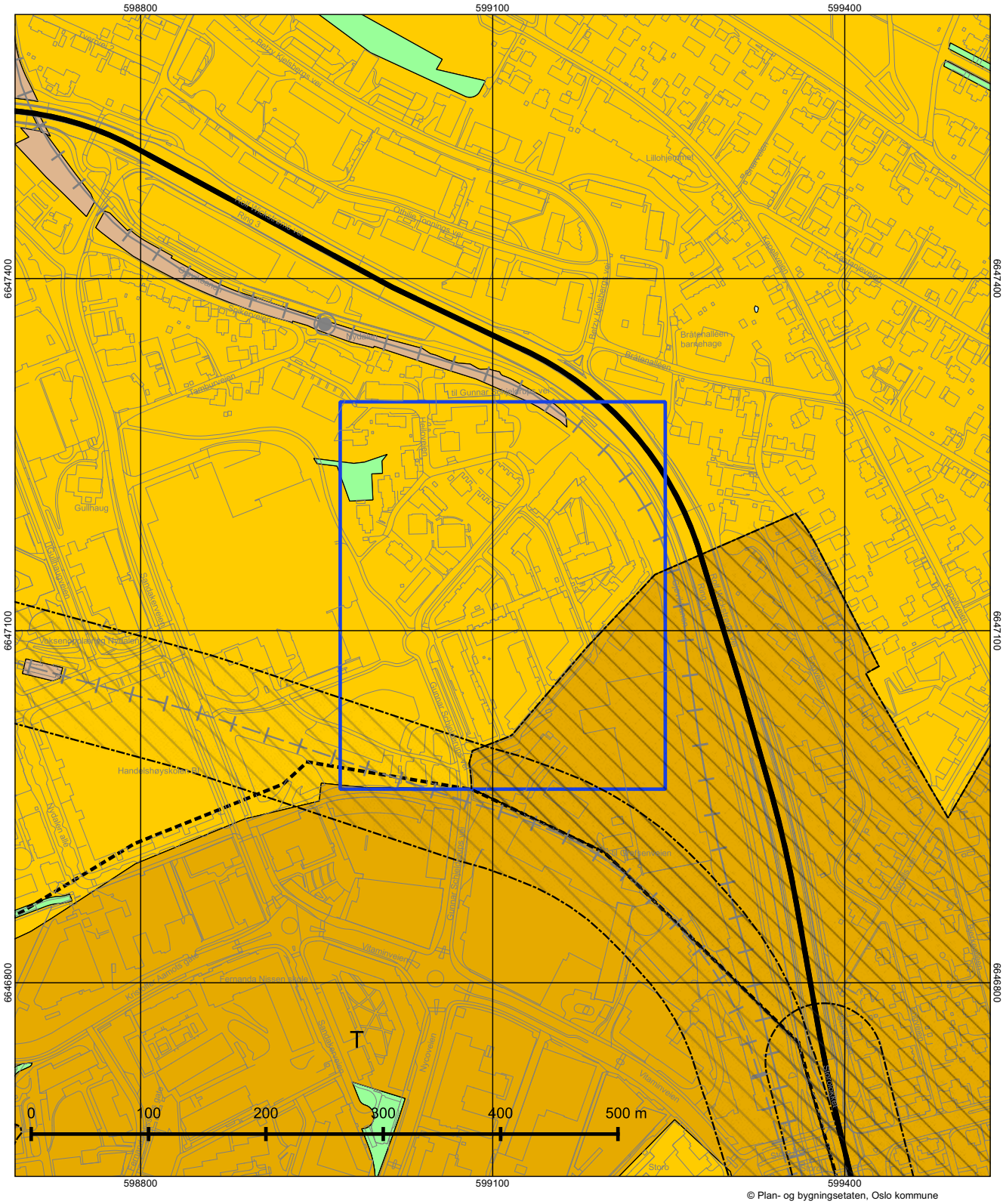
PlottID/Best.nr: 159172/ 86534573
Deres ref.:
Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/57

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159172/86534573
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Dato: 09.06.2026
Firma: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534573
Deres ref: 2184

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 77, BNR. 57.

Vi viser til bestilling av 09.06.2026 for eiendom gnr. 77, bnr. 57.

GNR. 77 BNR. 57

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.06.1916.

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

18872 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


77/100
33C
77/321
77/317
/300
77/316
77/305
/306
77/307
77/308
77/320
77/304
77/375
13A
13B
6647200
11N
11M
11L
11F
11E
11P
11G
77/254
77/57
6647100
11R
11S
11H
11J
11K
11A
11B
11C
11D
Gunnar Schjelderups vei
9C
599100
6647000
Plan- og bygningsetaten

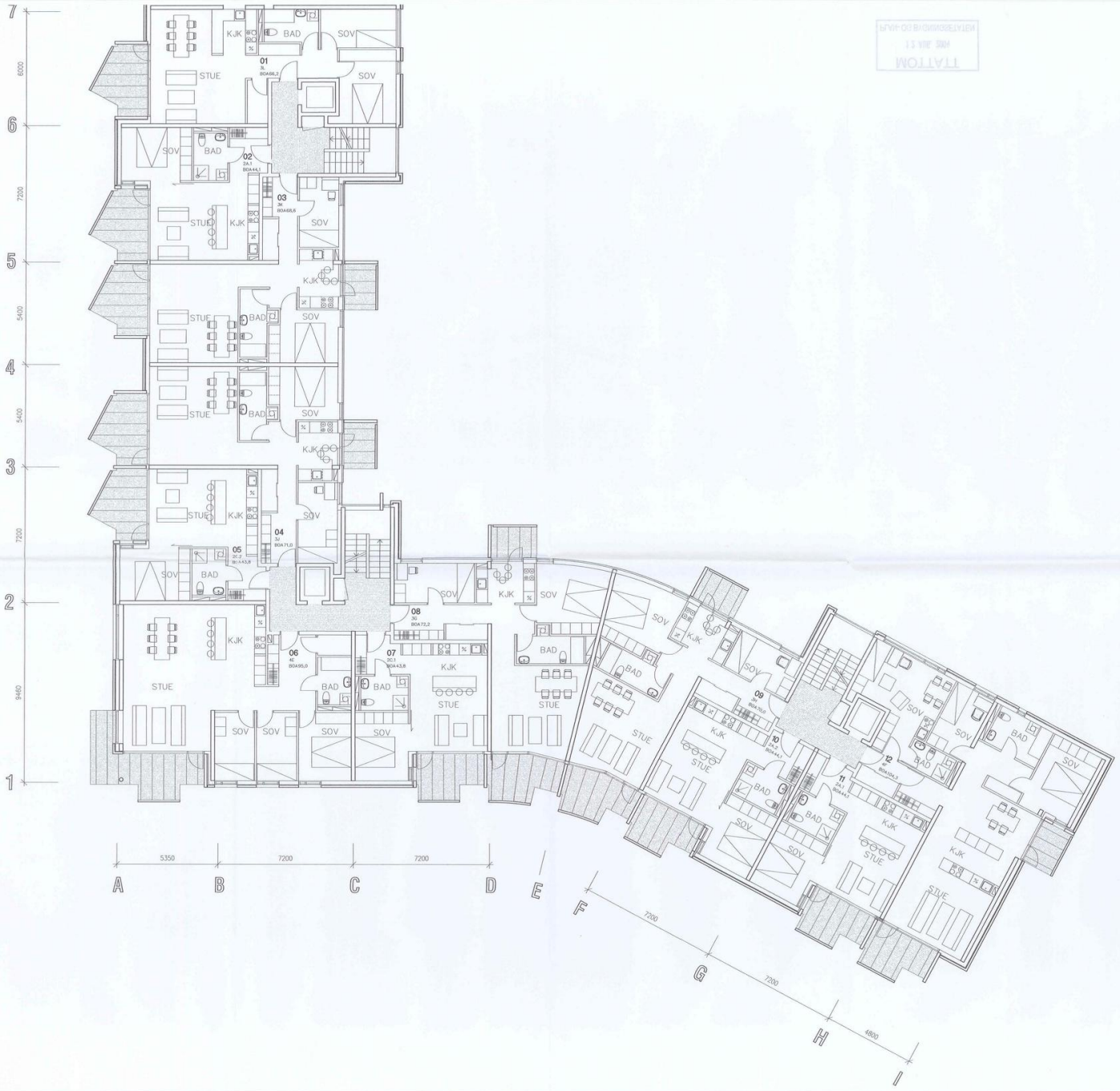
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209755
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	09.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11M
Postadresse:	0485 OSLO
Matrikkel:	0301-77/57

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209755

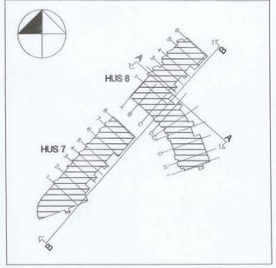
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



FORPROSJEKT

FAG ARK
TNR 20-04
REV

REV	DEL		SIGN.	KONT	DATO
		RAMMESØKNAD	KLJ		09.07.04
		REVISJONEN GJELDER	SIGN.	KONT	DATO



NYDALEN EIENDOM AS
Gunnar Schjelderupsvei 11
Byggetrinn 1

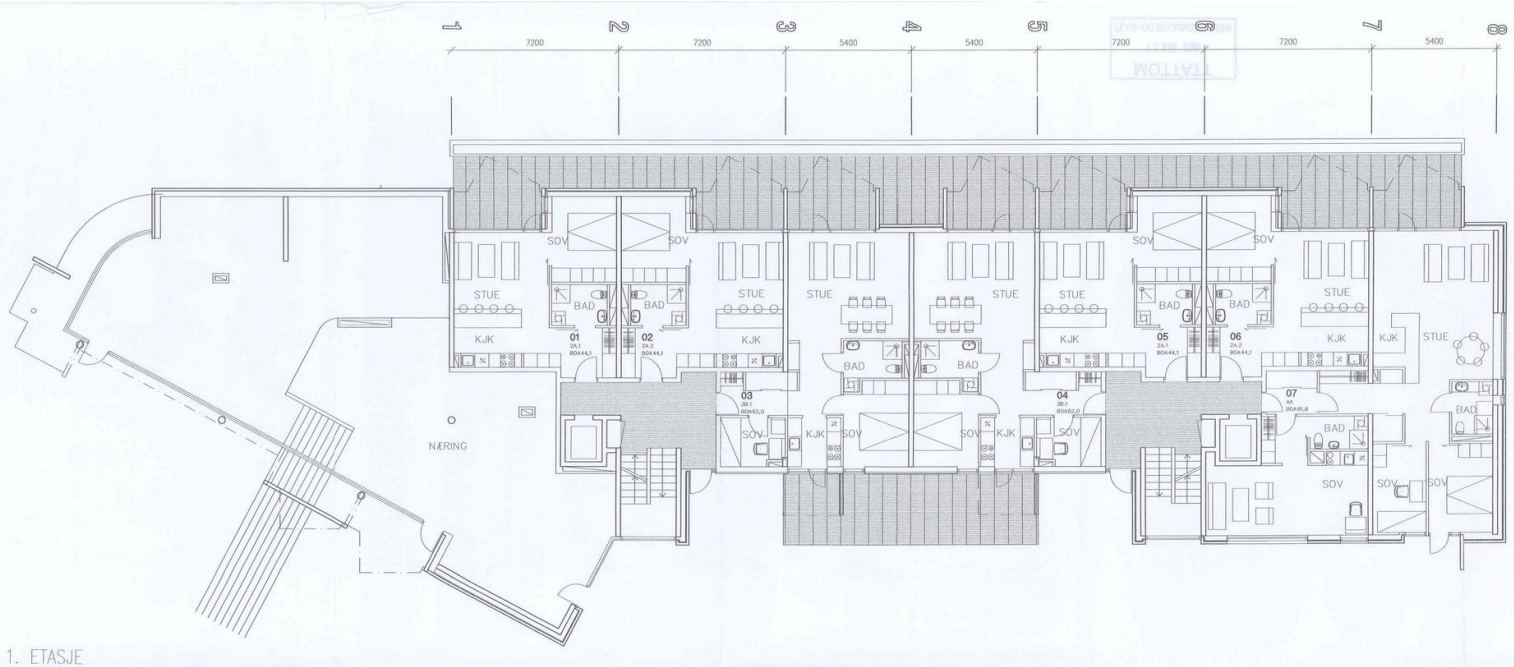
PLAN 2. - 5. ETASJE

0 100 CM

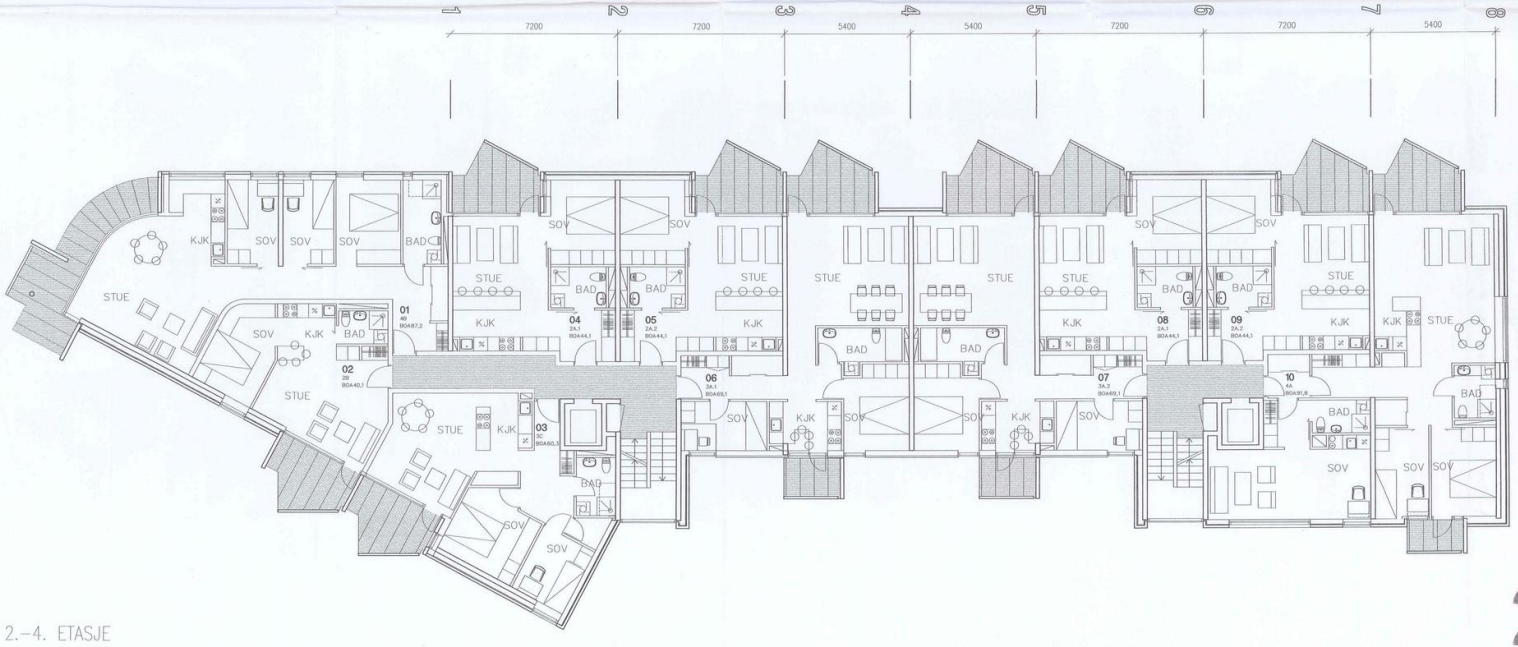
DATO	09.07.04
SIGN.	OIF
KTR.	
SAK	0407
FAG	ARK
TNR	20-04
DEL	HUS 8
FIL	.dwg
REV	

5

ØSTGAARD ARKITEKTER AS
KILENVEIEN 20 BOKS 206 1324 LYSAKER
TLF 67532850 FAKS 67129027 EPOST ØSTGAARD.ARK@ONLINE.NO



1. ETASJE



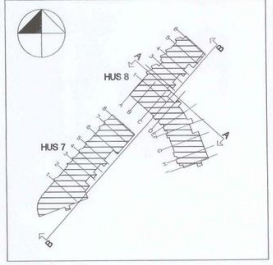
2.–4. ETASJE

2

FORPROSJEKT

FAG	ARK
TNR	20-01
REV	

REV	DEL		SIGN.	KONT	DATO
		RAMMESØKNAD	KLJ		09.07.04
		REVISJONEN GJELDER			



NYDALEN EIENDOM AS

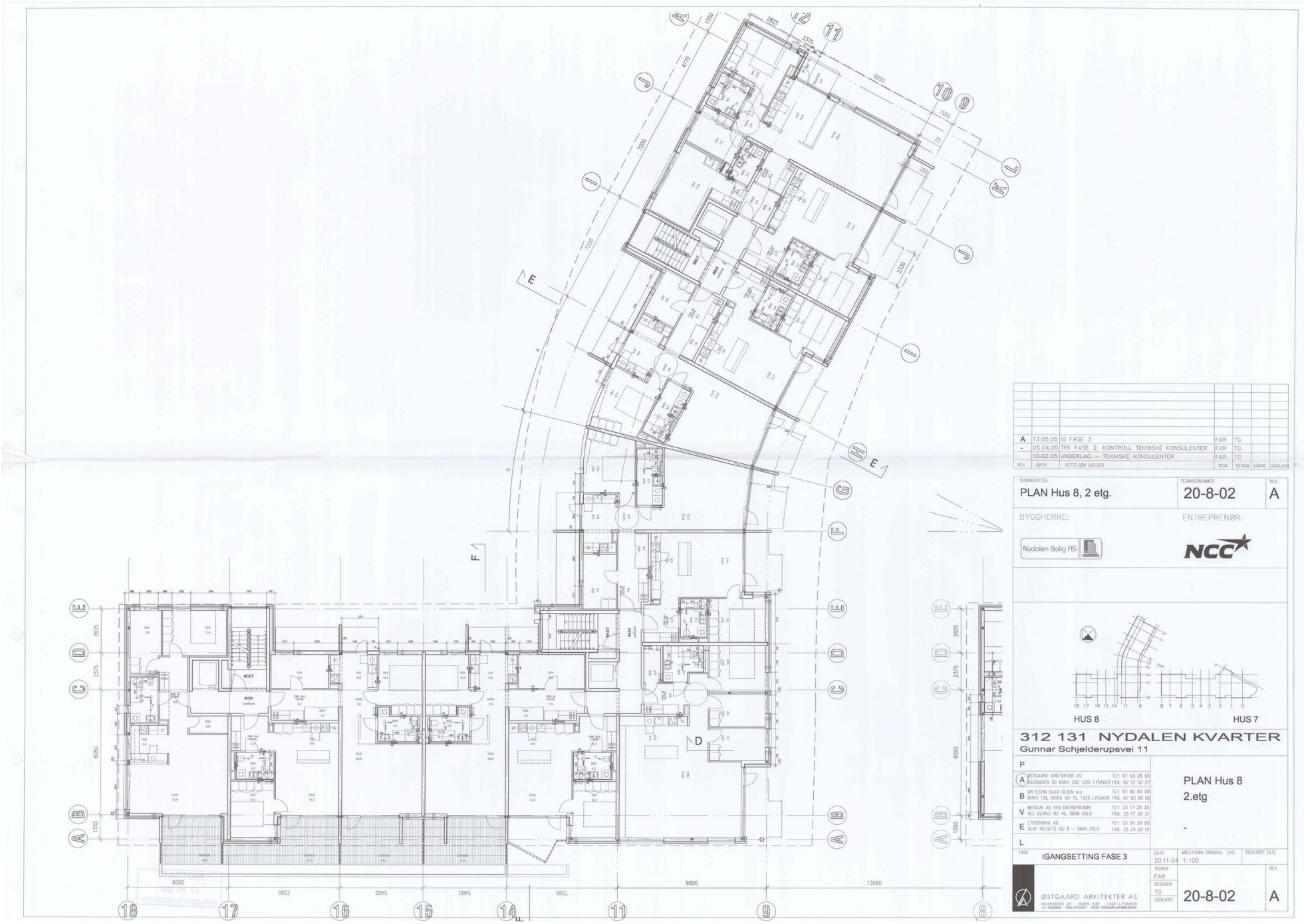
Gunnar Schjelderupsvei 11
Byggetrinn 1

PLAN 1. ETASJE
OG 2. - 4. ETASJE

0 100 CM

DATO	09.07.04
SIGN.	ELF
KTR.	
SAK	0407
FAG	ARK
TNR	20-01
DEL	HUS 7
FIL	.dwg
REV	

ØSTGAARD ARKITEKTER AS
KILENVEIEN 20 BOKS 206 1324 LYSAKER
TLF 67532850 FAKS 67525027 EPOST ØSTGAARD.ARK@ONLINE.NO



REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	TEGN.	DESIGN.	KONTR.	GODKJENT
A	13.05.05	IG FASE 3	FAR	TG		
-	05.04.05	TFK FASE 3: KONTROLL TEKNISKE KONSULENTER	FAR	TG		
	10.02.05	UNDERLAG – TEKNISKE KONSULENTER	FAR	TG		

TEGNINGSTITTEL: PLAN Hus 8, 2 etg.

TEGNINGSNUMMER: 20-8-02 REV. A

BYGGHERRE: Nydalen Bolig AS

ENTREPRENØR: NCC

HUS 8 HUS 7

312 131 NYDALEN KVARTER

Gunnar Schjelderupsvei 11

P

A ØSTGAARD ARKITEKTER AS, KILENVEIEN 20 BOKS 206 1326 LYSAKER TLF: 67 53 28 50 FAX: 67 12 50 27

B DR.TECHN. OLAV OLSEN a.s, BOKS 139, BOKS VEI 16, 1325 LYSAKER TLF: 67 82 80 00 FAX: 67 82 80 80

V MERCUR AS VVS ENTREPRENØR, OLE DEVIKS VEI 46, 0668 OSLO TLF: 23 17 29 30 FAX: 23 17 29 31

E LYSTEKNIKK AS, OLAF HELSETS VEI 8 – 0694 OSLO TLF: 23 24 29 00 FAX: 23 24 29 01

L

PLAN Hus 8
2.etg

-

FASE: IGANGSETTING FASE 3

DATO: 20.11.04

MÅLESTOKK ORIGINAL (A1): 1:100

REDUSERT (A3):

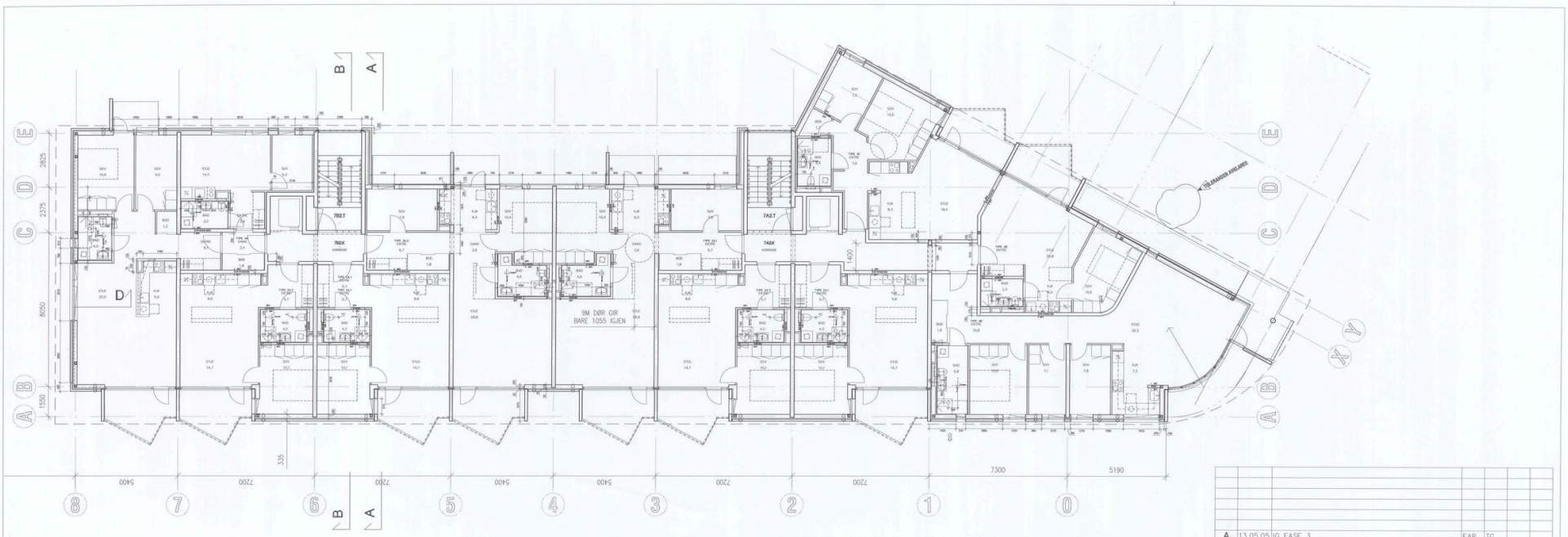
TEGNER: FAR

DESIGNER: TG

GODKJENT:

ØSTGAARD ARKITEKTER AS
KILENVEIEN 20 BOKS 206 1326 LYSAKER
TLF 67532800 FAKS 67127027 EPOST OSTGAARD.ARK@ONLINE.NO

20-8-02 REV. A



REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	TEGN.	DESIGN.	KONTR.	GODKJEN
A	13.05.05	IG FASE 3	FAR	TG		
-	05.04.05	TFK FASE 3: KONTROLL TEKNISKE KONSULENTER	FAR	TG		
	10.02.05	UNDERLAG – TEKNISKE KONSULENTER	FAR	TG		

TEGNINGSTITTEL
PLAN Hus 7, 2 etg.

TEGNINGSNUMMER
20-7-02

REV.
A

BYGGHERRE:
Nydalen Bolig AS

ENTREPRENØR:
NCC

HUS 8 HUS 7

312 131 NYDALEN KVARTER
Gunnar Schjelderupsvei 11

P		
A	ØSTGAARD ARKITEKTER AS KILENVEIEN 20 BOKS 206 1326 LYSAKER	TLF: 67 53 28 50 FAX: 67 12 50 27
B	DR.TECHN OLAV OLSEN a.s BOKS 136, DICKS VEI 10, 1325 LYSAKER	TLF: 67 82 80 00 FAX: 67 82 80 80
V	MERCUR AS VVS ENTREPRENØR OLE DEVIKS VEI 46, 0668 OSLO	TLF: 23 17 29 30 FAX: 23 17 29 31
E	LYSTEKNIKK AS OLAF HELSETS VEI 8 – 0694 OSLO	TLF: 23 24 29 00 FAX: 23 24 29 01
L		

PLAN Hus 7
2 etg.
-
-

FASE: IGANGSETTING FASE 3

DATO: 20.11.04
MÅLESTOKK ORGINAL (A1): 1:100
REDUSERT (A3):

TEGNER: FAR
DESIGNER: TG
GODKJENT:

ØSTGAARD ARKITEKTER AS
KILENVEIEN 20 – BOKS 206 – 1326 LYSAKER
TLF 67532800 FAKS 67125027 EPOST ØSTGAARD.ARK@ONLINE.NO

20-7-02 A

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209755
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	09.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11M
Postadresse:	0485 OSLO
Matrikkel:	0301-77/57

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209755

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 13.09.2014**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 200408586-68**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Gunnar Schjelderups vei 11 E-F og L-M-N

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TERJE GRØNMO ARKITEKTER AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.03.2023
Berit Grønhaug	202218146 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen Lunnan	

Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 E-F OG L-M-N
Eiendom: 77/57/0/0
Tiltakshaver: NYDALEN BOLIG AS
Søker: TERJE GRØNMO ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Gunnar Schjelderups vei 11 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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Østgaard Arkitekter AS
Postboks 206
1324 LYSAKER

Dato: 03 MAI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408586-62 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11	Eiendom:	77/57/0/0
Tiltakshaver:	Nydalen Bolig AS	Adresse:	Gunnar Schjeldrups vei 11, 0485 OSLO
Søker:	Østgaard Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 206, 1324 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Kjeller Hus 7 og 8.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Østgaard Arkitekter AS
Postboks 206
1324 LYSAKER

Dato: 16 JUNI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408586-52 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 Eiendom: 77/57/0/0

Tiltakshaver:	Nydalen Bolig AS	Adresse:	Gunnar Schjeldrups vei 11, 0485 OSLO
Søker:	Østgaard Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 206, 1324 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11

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

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

Brukstillatelsen gjelder for Hus 8 oppgang A, B, og C. Brukstillatelsen gjelder til 01.03.2008, og er gitt på grunnlag av en midlertidig dispensasjon for samme tidsrom. Ferdigattest kan ikke gis før arbeider med gang- og sykkelvei med undergang er ferdigstilt (se sak nr: 2006/02640). Personheiser kan tas i bruk når driftstillatelse fra Oslo kommune Heiskontrollen foreligger.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Une K. Hofgaard
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Nydalen Bolig AS, Gunnar Schjeldrups vei 11, 0485, OSLO

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Nydalen Bolig AS c/o Fri Eiendom AS
Postboks 4575 Nydalen
0404 OSLO

Dato: 04 DES. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408586-67 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11	Eiendom:	77/57/0/0
Tiltakshaver:	Nydalen Bolig AS	Adresse:	Gunnar Schjeldrups vei 11, 0485 Oslo
Søker:	Terje Grønmo Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 206, 1324 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Hus 7 oppgang A og B unntatt næringsareal i 1. etasje samt Hus 8 oppgang A, B og C.

Før ferdigattest kan gis må følgende være i orden:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Gang- og sykkelvei med undergang under Gjøvikbanen er ferdig bygget.

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

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

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

for Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Østgaard Arkitekter AS
Postboks 206
1324 LYSAKER

Dato: 26 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408586-48 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 Eiendom: 77/57/0/0

Tiltakshaver:	Nydalen Bolig AS	Adresse:	Gunnar Schjeldrups vei 11, 0485 OSLO
Søker:	Østgaard Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 206, 1324 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11

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

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

Midlertidig brukstillatelse gjelder for hus 7 oppg. A og B unntatt næringsareal i 1. etg. Brukstillatelsen gjelder til 01.03.2008, og er gitt på grunnlag av en midlertidig dispensasjon for samme tidsrom. Ferdigattest kan ikke gis før arbeider med gang- og sykkelvei med undergang er ferdigstilt (se sak nr: 2006/02640).

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kopi til: Nydalen Bolig AS, Gunnar Schjeldrups vei 11, 0485, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

OPI

Terje Grønmo Arkitekter AS
Postboks 206
1324 LYSAKER

Dato: 29 MAI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408586-64 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11	Eiendom:	77/57/0/0
Tiltakshaver:	Nydalen Bolig AS	Adresse:	Gunnar Schjeldrups vei 11, 0485 OSLO
Søker:	Terje Grønmo Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 206, 1324 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Hus 7 Oppgang A 1. etasje (Næringsareal omgjort til bolig).

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

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

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	57		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
882 847 802	Gunnar Schjelderupsvei 11 AS		

TINGLYST
DAGBOKNR. 610840
07 DES. 2006
STATENS KARTVERK

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	107	G	11	B	107		21	B	107		31	B	107	
2	B	45	G	12	B	45		22	B	45		32	B	45	
3	B	45	G	13	B	45		23	B	45		33	B	45	
4	B	63	G	14	B	71		24	B	71		34	B	71	
5	B	63	G	15	B	71		25	B	71		35	B	71	
6	B	45	G	16	B	45		26	B	45		36	B	45	
7	B	45	G	17	B	45		27	B	45		37	B	45	
8	B	63	G	18	B	62		28	B	62		38	B	62	
9	B	42	G	19	B	41		29	B	41		39	B	41	
10	B	91	G	20	B	89		30	B	89		40	B	89	
SUM BRØK		609		SUM BRØK		621		SUM BRØK		621		SUM BRØK		621	

SUM BRØK (TELLERE) 26865 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 610840 Tinglyst: 07.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO 13/4-06		CHRISTIAN RUUD	
OSLO 13/4-06		STIG FINNOLD	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
77	57		1-386	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
16/11-2006	Berit Daviche	Plan- og bygningsetaten

Noter:

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

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

Fortsettelse av pkt. 3. Begjæring.

NYDALEN KVARTER

Hus 7 oppg. E F

Gunnar Schjelderupsvei 11

Fra og med S nr 41

Overført sum teller S nr 1-40=

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	
S41	B	107		
S42	B	84		
S43	B	71		
S44	B	71		
S45	B	84		
S46	B	62		
S47	B	137		**616**
S48	B	62		
S49	B	62		
S50	B	101		**225**

Side 1 av10

NYDALEN KVARTER

Hus 8 oppg. L M N

Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	
S51	B	53	G	
S52	B	55	G	
S53	B	45	G	
S54	B	97	G	
S55	B	45	G	
S56	B	67	G	
S57	B	65	G	
S58	B	45	G	
S59	B	45	G	
S60	B	106	G	**623**
S61	B	69		
S62	B	45		
S63	B	71		
S64	B	73		
S65	B	45		
S66	B	97		
S67	B	45		
S68	B	74		
S69	B	72		
S70	B	45		
S71	B	45		
S72	B	106		**787**
S73	B	69		
S74	B	45		
S75	B	71		
S76	B	73		
S77	B	45		
S78	B	97		
S79	B	45		
S80	B	74		
S81	B	72		
S82	B	45		
S83	B	45		
S84	B	106		**787**
S85	B	69		
S86	B	45		
S87	B	71		
S88	B	73		

Side 2 av10

S89	B	45		
S90	B	97		
S91	B	45		
S92	B	74		
S93	B	72		
S94	B	45		
S95	B	45		
S96	B	106		**787**
S97	B	69		
S98	B	45		
S99	B	71		
S100	B	73		
S101	B	45		
S102	B	97		
S103	B	45		
S104	B	74		
S105	B	72		
S106	B	45		
S107	B	45		
S108	B	106		**787**
S109	B	73		
S110	B	74		
S111	B	72		
S112	B	84		
S113	B	106		**409**

NYDALEN KVARTER

Hus 3 oppg. P R S

Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	
S114	B	88	G	
S115	B	45	G	
S116	B	45	G	
S117	B	59	G	
S118	B	59	G	
S119	B	45	G	
S120	B	45	G	
S121	B	74	G	
S122	B	59	G	
S123	B	45	G	
S124	B	45	G	
S125	B	53	G	
S126	B	105	G	**767**
S127	B	88		
S128	B	45		
S129	B	45		
S130	B	66		
S131	B	66		
S132	B	45		
S133	B	45		
S134	B	74		
S135	B	66		
S136	B	45		
S137	B	45		
S138	B	53		
S139	B	105		**788**
S140	B	88		
S141	B	45		
S142	B	45		
S143	B	66		
S144	B	66		
S145	B	45		
S146	B	45		
S147	B	74		
S148	B	66		
S149	B	45		
S150	B	45		
S151	B	53		
S152	B	105		**788**
S153	B	88		

S154	B	45		
S155	B	45		
S156	B	66		
S157	B	66		
S158	B	45		
S159	B	45		
S160	B	74		
S161	B	66		
S162	B	45		
S163	B	45		
S164	B	53		
S165	B	105		**788**
S166	B	88		
S167	B	45		
S168	B	45		
S169	B	66		
S170	B	66		
S171	B	45		
S172	B	45		
S173	B	74		
S174	B	66		
S175	B	45		
S176	B	45		
S177	B	53		
S178	B	105		**788**
S179	B	88		
S180	B	45		
S181	B	45		
S182	B	66		
S183	B	66		
S184	B	45		
S185	B	45		
S186	B	74		
S187	B	66		
S188	B	45		
S189	B	45		
S190	B	53		
S191	B	105		**788**
S192	B	89		
S193	B	110		
S194	B	100		
S195	B	93		
S196	B	105		**497**

NYDALEN KVARTER

Side 5 av10

Hus 2 oppg. H J K

Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	
S197	B	88	G	
S198	B	45	G	
S199	B	45	G	
S200	B	59	G	
S201	B	59	G	
S202	B	45	G	
S203	B	45	G	
S204	B	74	G	
S205	B	59	G	
S206	B	45	G	
S207	B	45	G	
S208	B	53	G	
S209	B	105	G	**767**
S210	B	88		
S211	B	45		
S212	B	45		
S213	B	66		
S214	B	66		
S215	B	45		
S216	B	45		
S217	B	74		
S218	B	66		
S219	B	45		
S220	B	45		
S221	B	53		
S222	B	105		**788**
S223	B	88		
S224	B	45		
S225	B	45		
S226	B	66		
S227	B	66		
S228	B	45		
S229	B	45		
S230	B	74		
S231	B	66		
S232	B	45		
S233	B	45		
S234	B	53		
S235	B	105		**788**
S236	B	88		
S237	B	45		
S238	B	45		
S239	B	66		

Side 6 av10

S240	B	66		
S241	B	45		
S242	B	45		
S243	B	74		
S244	B	66		
S245	B	45		
S246	B	45		
S247	B	53		
S248	B	105		**788**
S249	B	88		
S250	B	45		
S251	B	45		
S252	B	66		
S253	B	66		
S254	B	45		
S255	B	45		
S256	B	74		
S257	B	66		
S258	B	45		
S259	B	45		
S260	B	53		
S261	B	105		**788**
S262	B	88		
S263	B	45		
S264	B	45		
S265	B	66		
S266	B	66		
S267	B	45		
S268	B	45		
S269	B	74		
S270	B	66		
S271	B	45		
S272	B	45		
S273	B	53		
S274	B	105		**788**
S275	B	89		
S276	B	110		
S277	B	100		
S278	B	93		
S279	B	105		**497**

NYDALEN KVARTER
Hus 1 oppg. A B C D
Gunnar Schjelderupsvei 11

Side 7 av10

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	
S280	B	103	G	
S281	B	45	G	
S282	B	45	G	
S283	B	59	G	
S284	B	59	G	
S285	B	45	G	
S286	B	65	G	
S287	B	66	G	
S288	B	45	G	
S289	B	45	G	
S290	B	59	G	
S291	B	59	G	
S292	B	45	G	
S293	B	65	G	**805**
S294	B	103		
S295	B	45		
S296	B	45		
S297	B	66		
S298	B	66		
S299	B	45		
S300	B	65		
S301	B	66		
S302	B	45		
S303	B	45		
S304	B	66		
S305	B	66		
S306	B	45		
S307	B	105		**873**
S308	B	103		
S309	B	45		
S310	B	45		
S311	B	66		
S312	B	66		
S313	B	45		
S314	B	65		
S315	B	66		
S316	B	45		
S317	B	45		
S318	B	66		
S319	B	66		
S320	B	45		
S321	B	105		**873**
S322	B	103		
S323	B	45		
S324	B	45		

Side 8 av10

S325	B	66		
S326	B	66		
S327	B	45		
S328	B	45		
S329	B	66		
S330	B	66		
S331	B	45		
S332	B	45		
S333	B	66		
S334	B	66		
S335	B	45		
S336	B	105		**919**
S337	B	103		
S338	B	93		
S339	B	66		
S340	B	66		
S341	B	93		
S342	B	66		
S343	B	66		
S344	B	93		
S345	B	66		
S346	B	66		
S347	B	45		
S348	B	105		**928**
S349	B	103		
S350	B	93		
S351	B	66		
S352	B	66		
S353	B	93		
S354	B	66		
S355	B	66		
S356	B	93		
S357	B	66		
S358	B	66		
S359	B	45		
S360	B	105		**928**

Side 9 av10

NYDALEN KVARTER

Kjelleretasje

Gunnar Schjelderupsvei 11

S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	
S361	N	1442		
~~S362~~		~~37~~	T	~~1479~~

Hus 5 oppg. G

Gunnar Schjelderupsvei 11

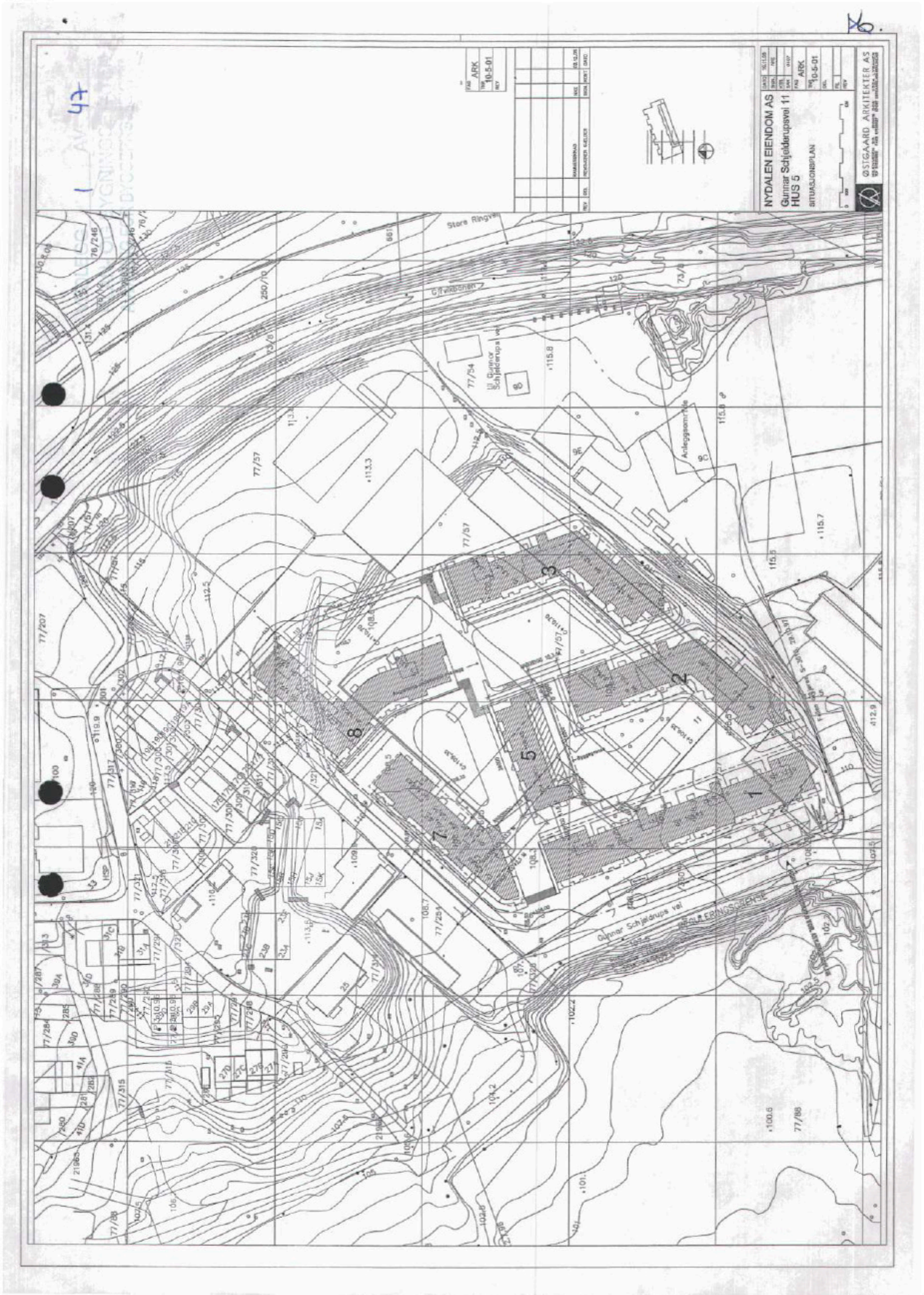
S-nr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	
S362	N	602 ~~565~~	B	~~565~~
S363	B	61		
S364	B	61		
S365	B	61		
S366	B	87		331
S367	B	61		
S368	B	61		
S369	B	61		
S370	B	61		
S371	B	87		331
S372	B	61		
S373	B	61		
S374	B	61		
S375	B	61		
S376	B	87		331
S377	B	61		
S378	B	61		
S379	B	61		
S380	B	61		
S381	B	87		331
S382	B	61		
S383	B	61		
S384	B	61		
S385	B	61		
S386	B	87		331
Sum tellere s.nr. 1 - 386		**26865**		

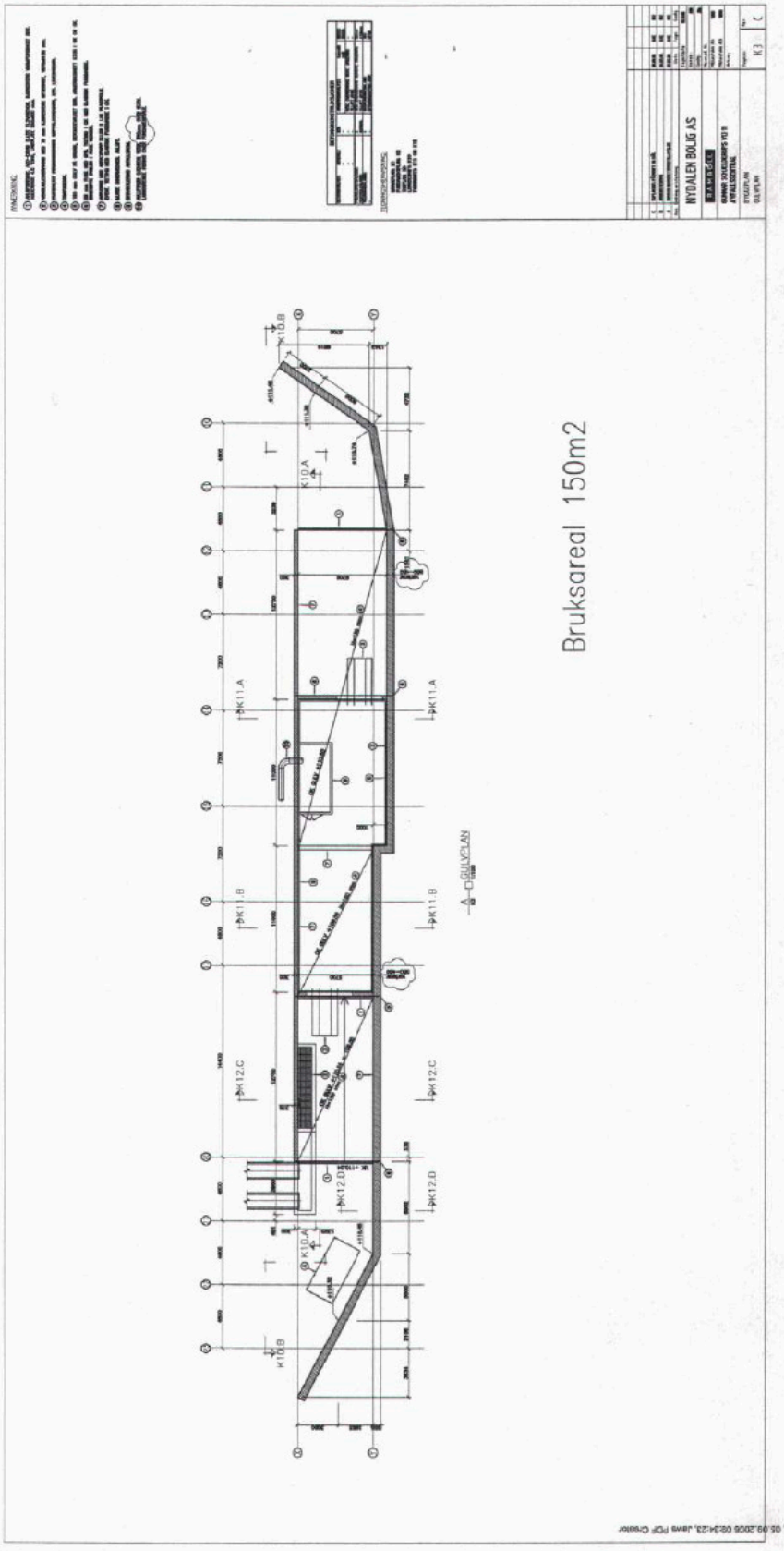
Korrektjon etter avtale med Gun-Thomassen (Rom Jørgensen AS) 16-4-06 Berit Jansen

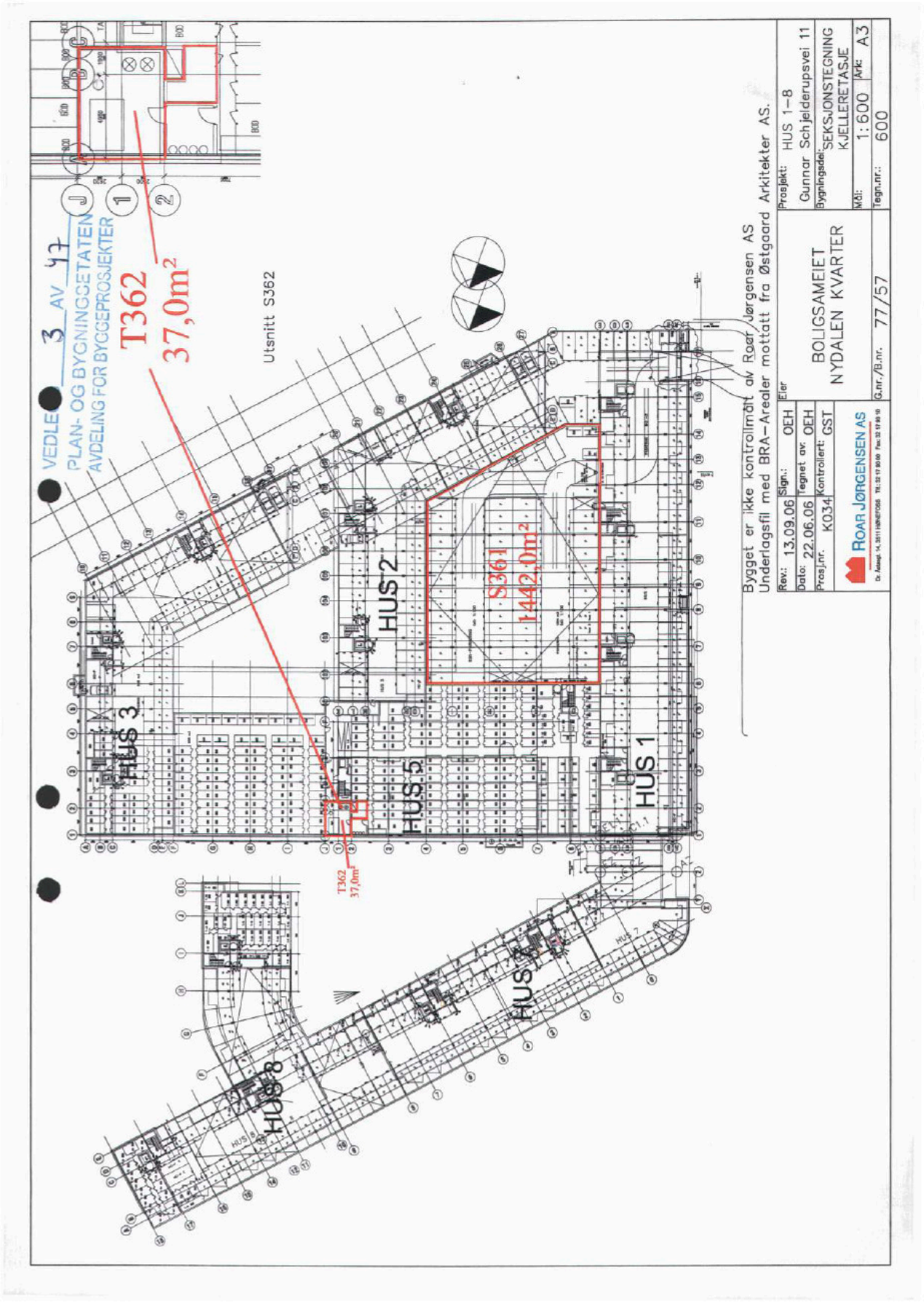
Dato:

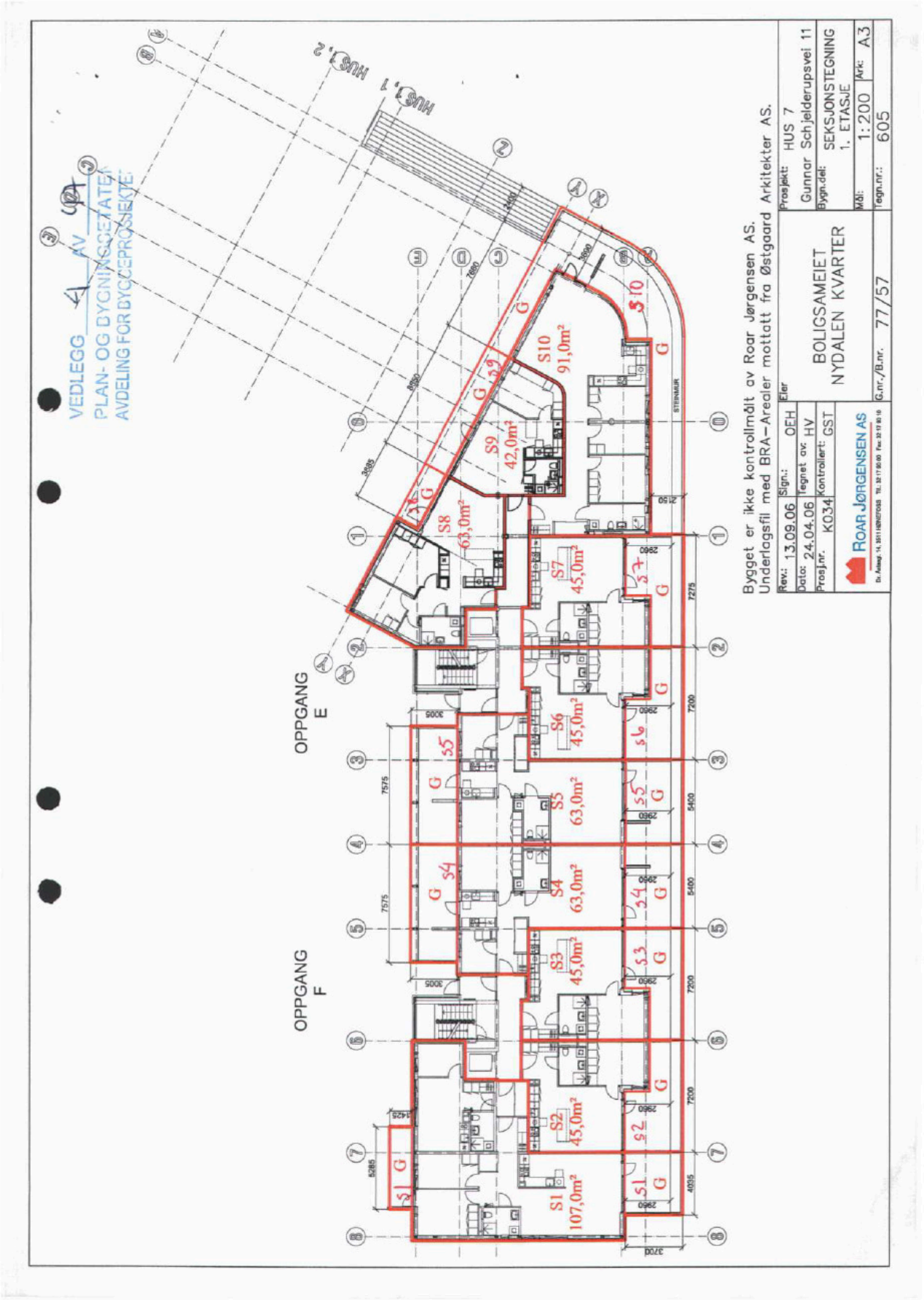
Partenes underskrifter:

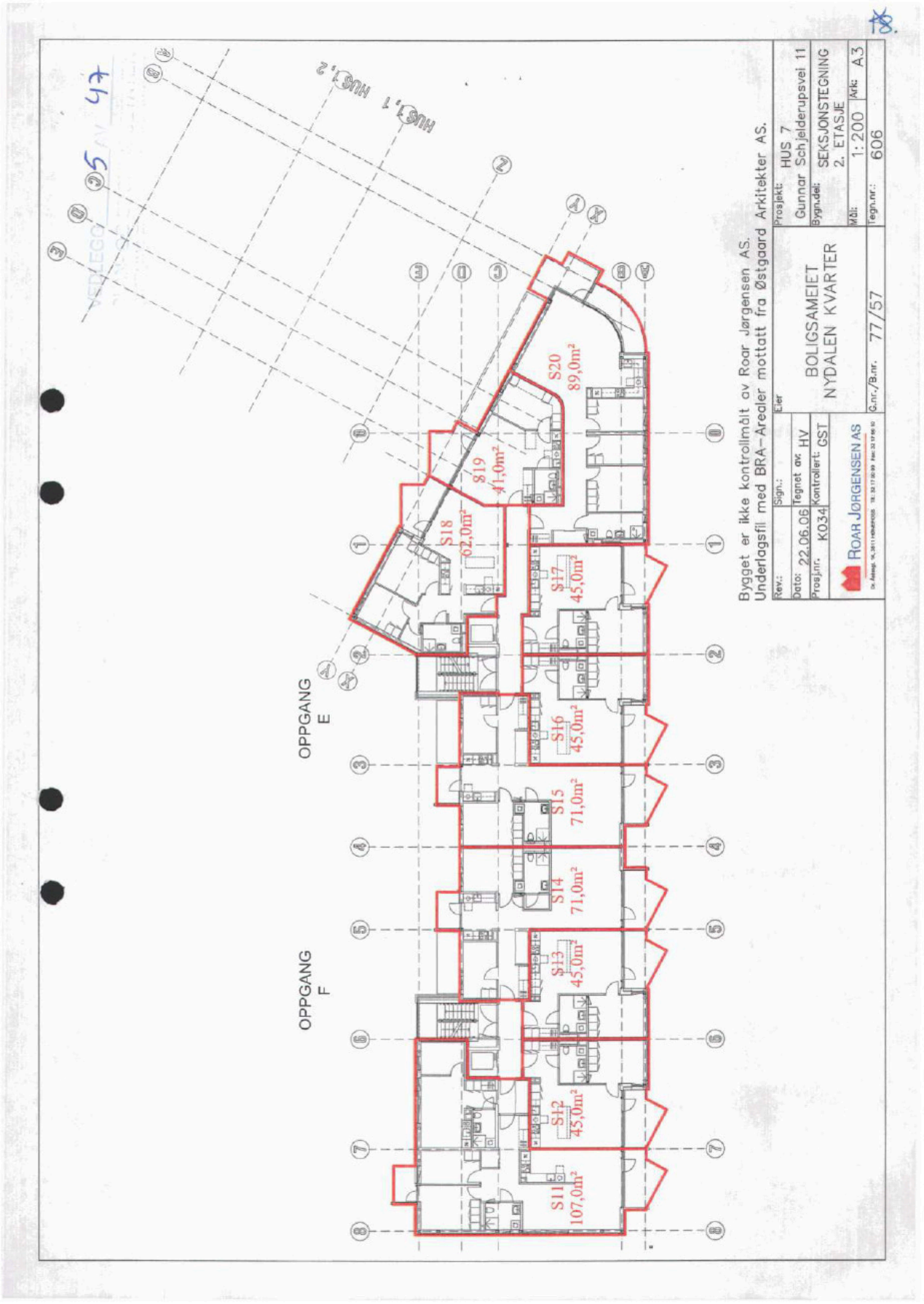
Side 10 av10

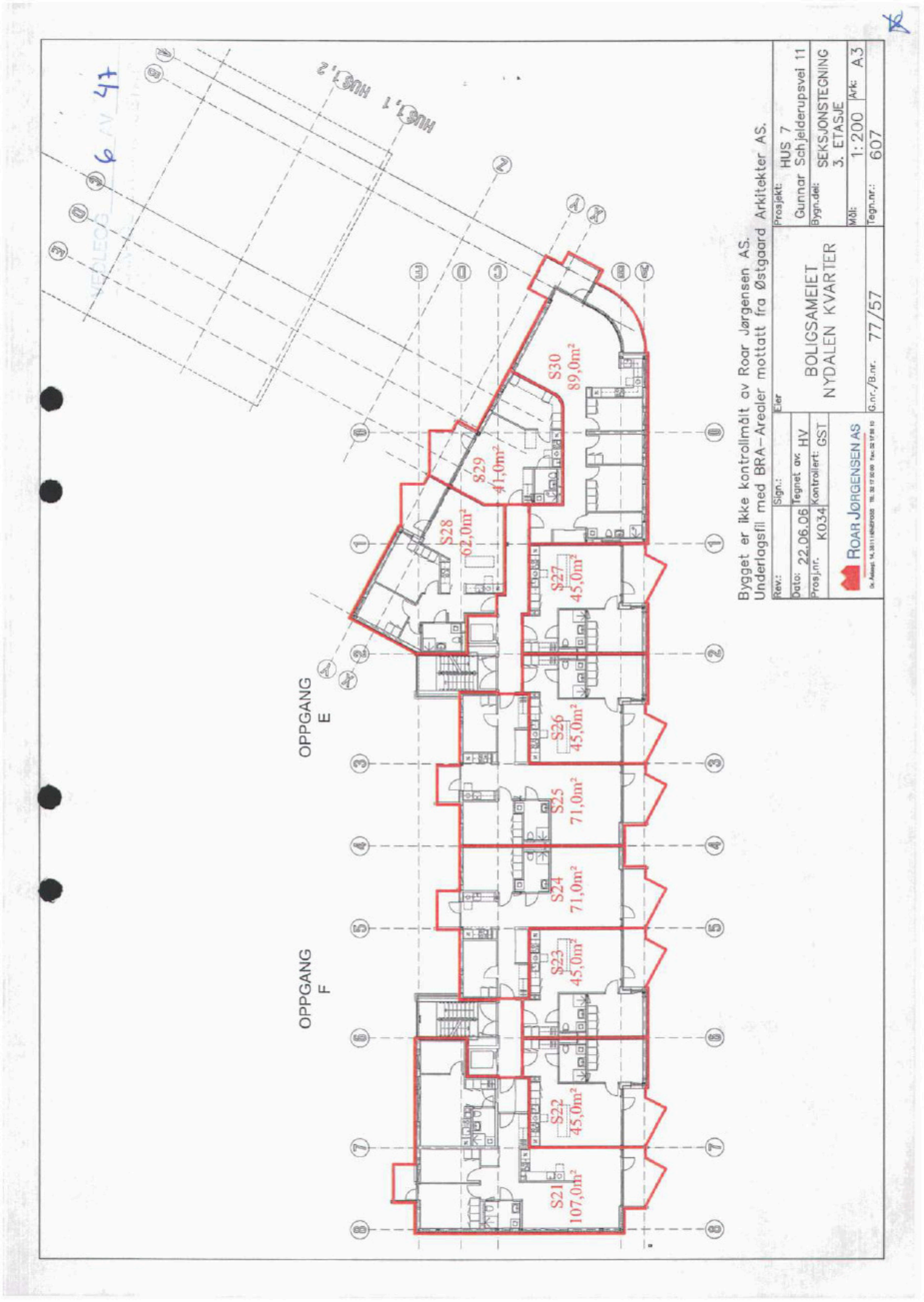

NYDALEN EIENDOM AS
Gunnar Schjelderupsvei 11
HUS 5
SITUASJONSPLAN
ØSTGAARD ARKITEKTER AS
Gunnar Schjelderupsvei
Store Ringvei
Anleggsområde

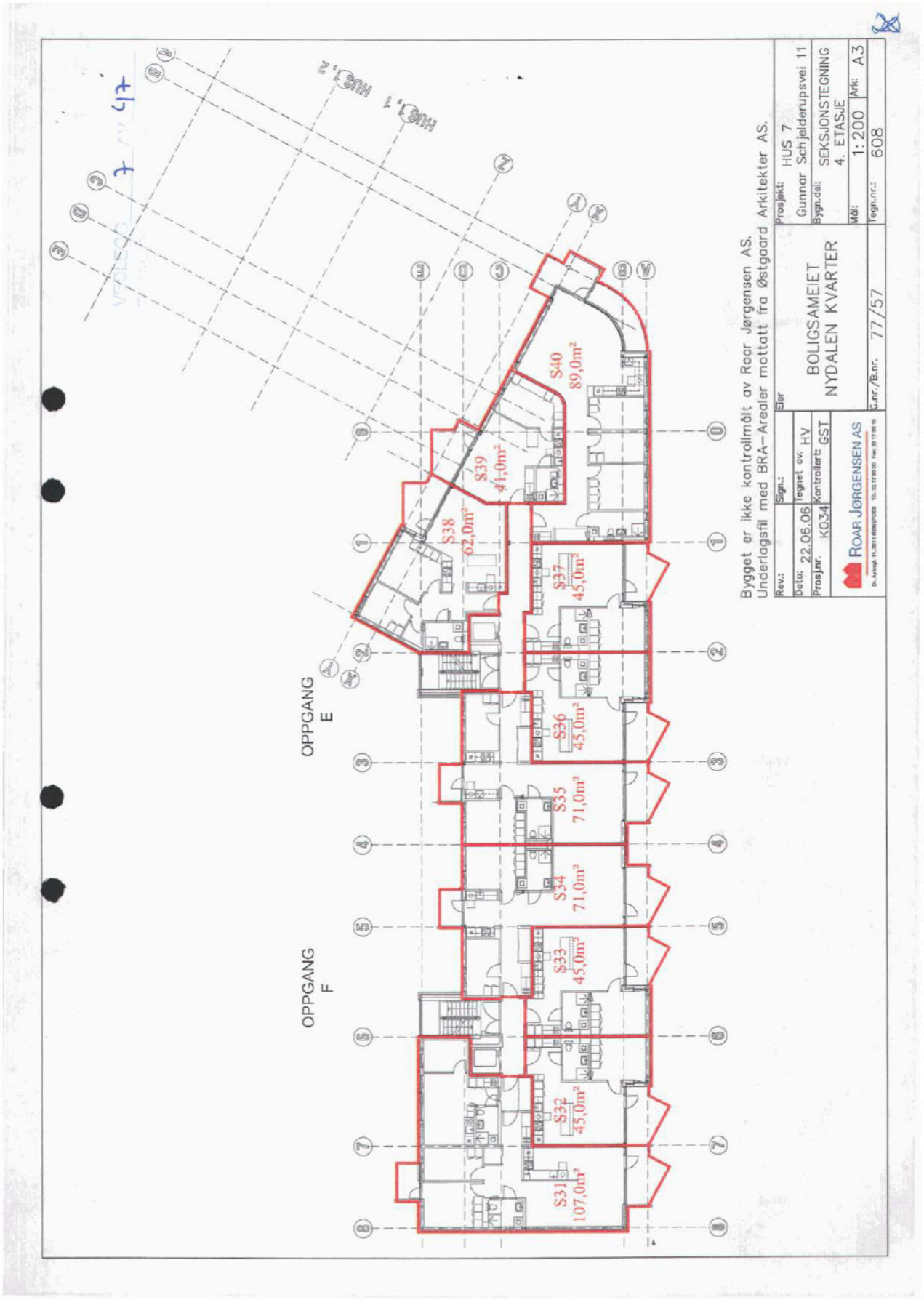

NYDALEN BIOLAB AS
K3
Bruksareal 150m2
GULVPLAN

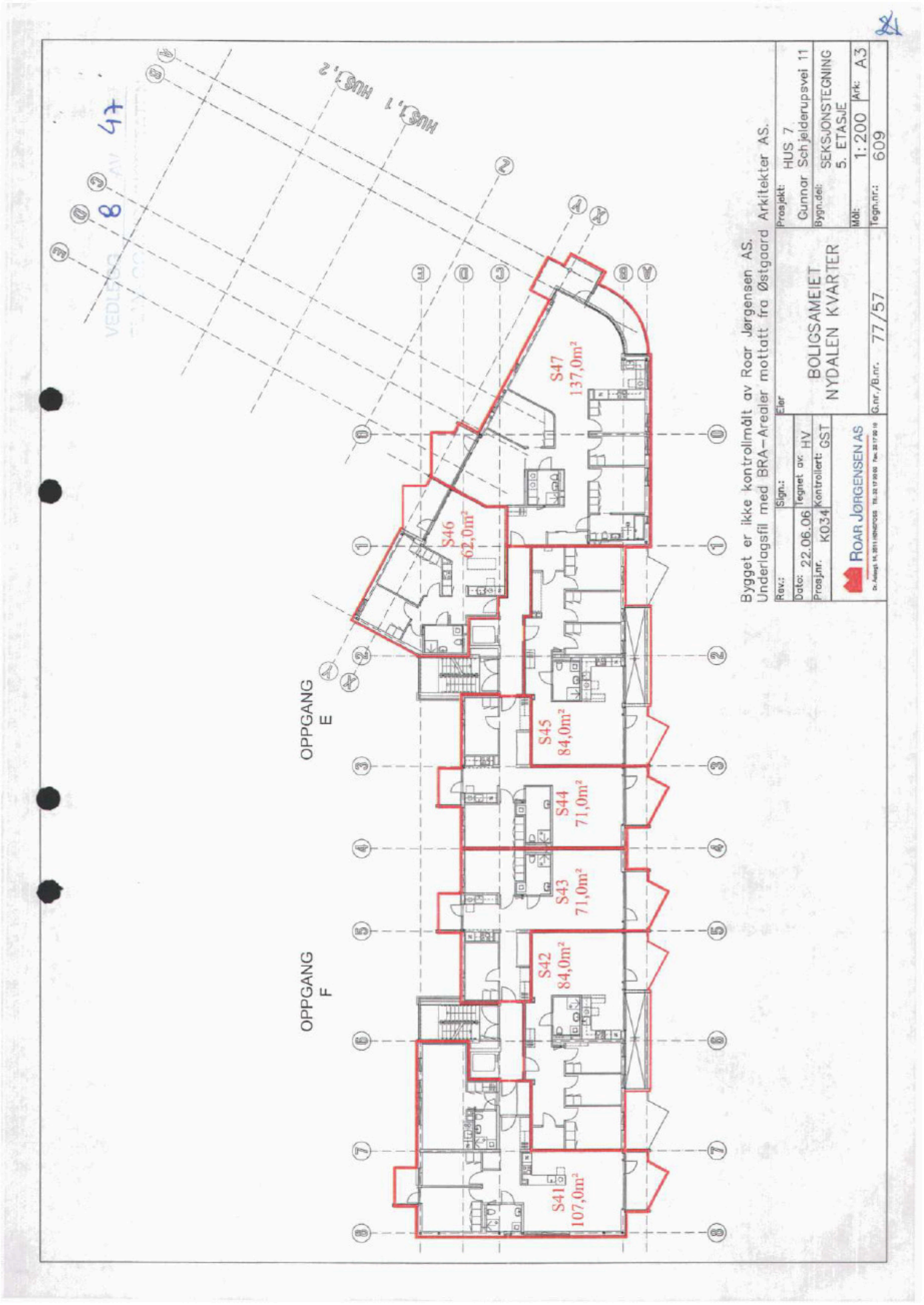

VEDLEGG 3 AV 47
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
T362
37,0m²
Utsnitt S362
S361
1442,0m²
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 5
HUS 8
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.: 13.09.06 Sign.: OEH
Dato: 22.06.06 Tegnet av: OEH
Prosj.nr.: K034 Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 1–8
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
KJELLERETASJE
Målt: 1:600 Ark: A3
Tegn.nr.: 600

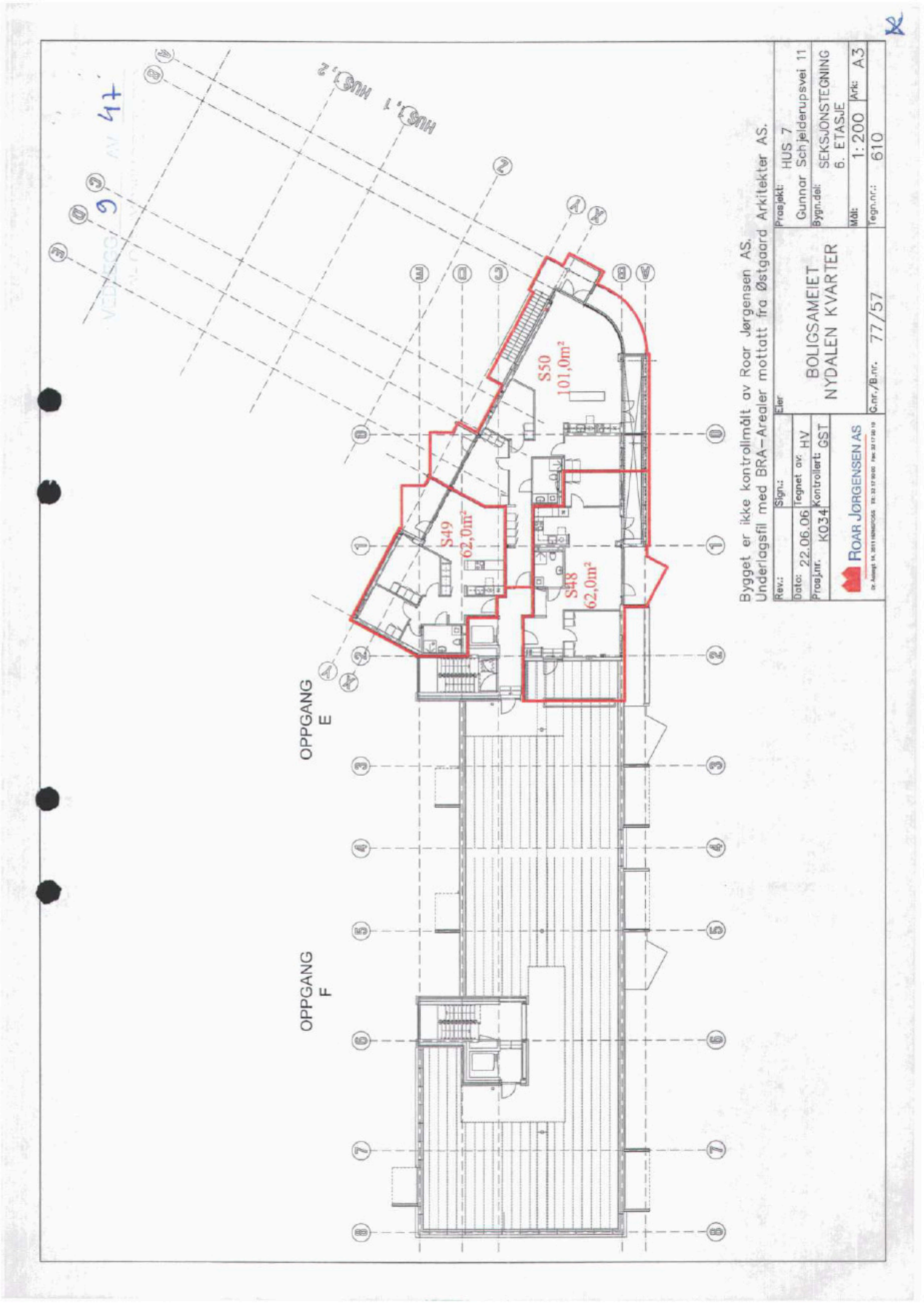

VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSSJEFATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HUS 1, 1
HUS 1, 2
OPPGANG E
OPPGANG F
S1 107,0m²
S2 45,0m²
S3 45,0m²
S4 63,0m²
S5 63,0m²
S6 45,0m²
S7 45,0m²
S8 63,0m²
S9 42,0m²
S10 91,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.: 13.09.06
Dato: 24.04.06
Prosj.nr. K034
Sign.: OEH
Tegnet av: HV
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 7
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEGNING
1. ETASJE
Målt: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 605

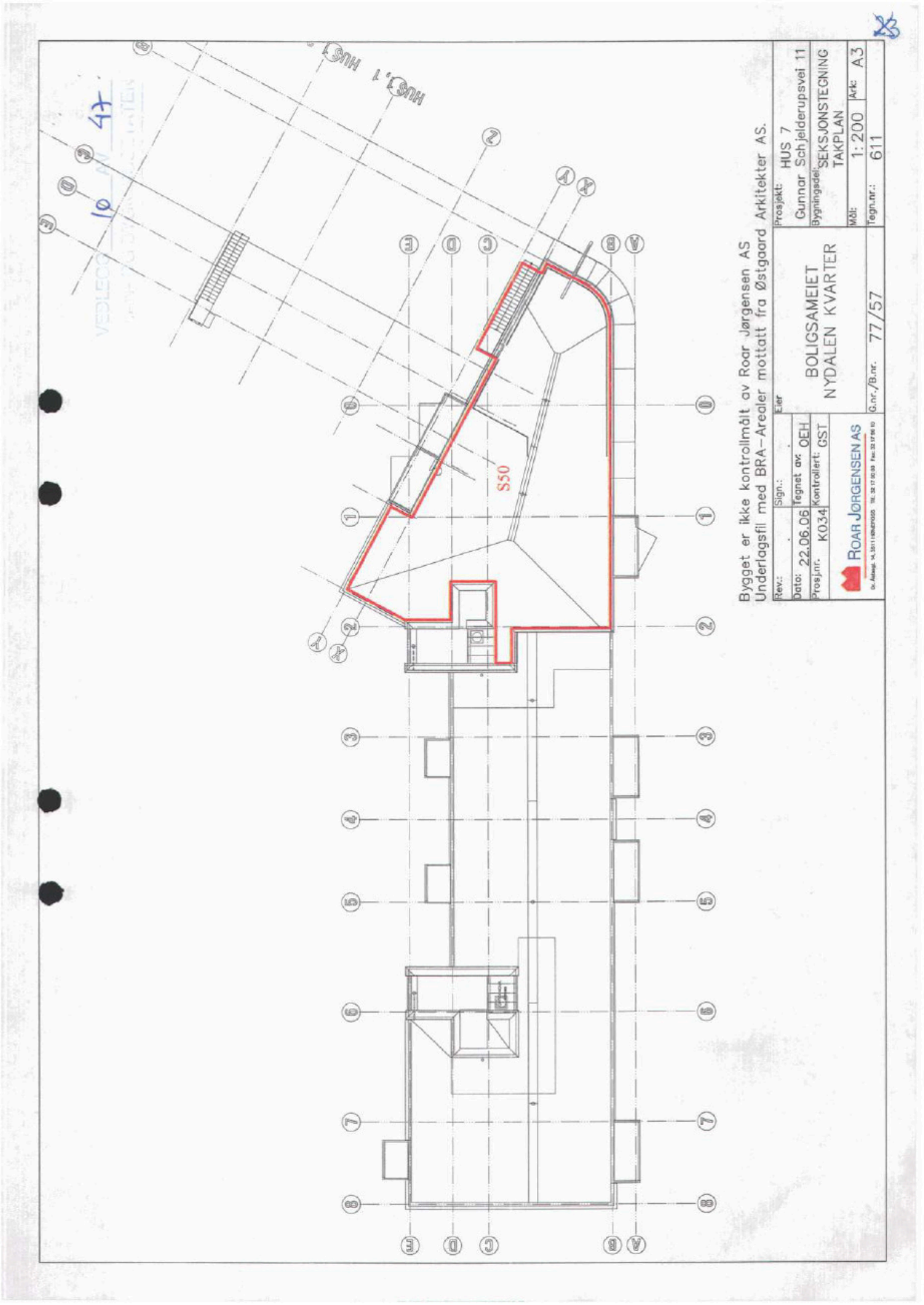

HUS 1, 1
HUS 1, 2
OPPGANG E
OPPGANG F
S20 89,0m²
S19 41,0m²
S18 62,0m²
S17 45,0m²
S16 45,0m²
S15 71,0m²
S14 71,0m²
S13 45,0m²
S12 45,0m²
S11 107,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: HV
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 7
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEGNING
2. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 606


HUS 1,1
HUS 1,2
OPPGANG E
OPPGANG F
S30 89,0m²
S29 41,0m²
S28 62,0m²
S27 45,0m²
S26 45,0m²
S25 71,0m²
S24 71,0m²
S23 45,0m²
S22 45,0m²
S21 107,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 7 Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEGNING 3. ETASJE
Mål: 1:200 Ark: A3
Tegn.nr.: 607
G.nr./B.nr. 77/57
Rev.: Sign.: Eier
Dato: 22.06.06 Tegnet av: HV
Prosj.nr. K034 Kontrollert: GST


HUS 1, 2
HUS 1, 2
OPPGANG E
OPPGANG F
S40 89,0m²
S39 41,0m²
S38 62,0m²
S37 45,0m²
S36 45,0m²
S35 71,0m²
S34 71,0m²
S33 45,0m²
S32 45,0m²
S31 107,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Dato: 22.06.06
Tegnet av: HV
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 7 Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEGNING 4. ETASJE
Målt: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 608

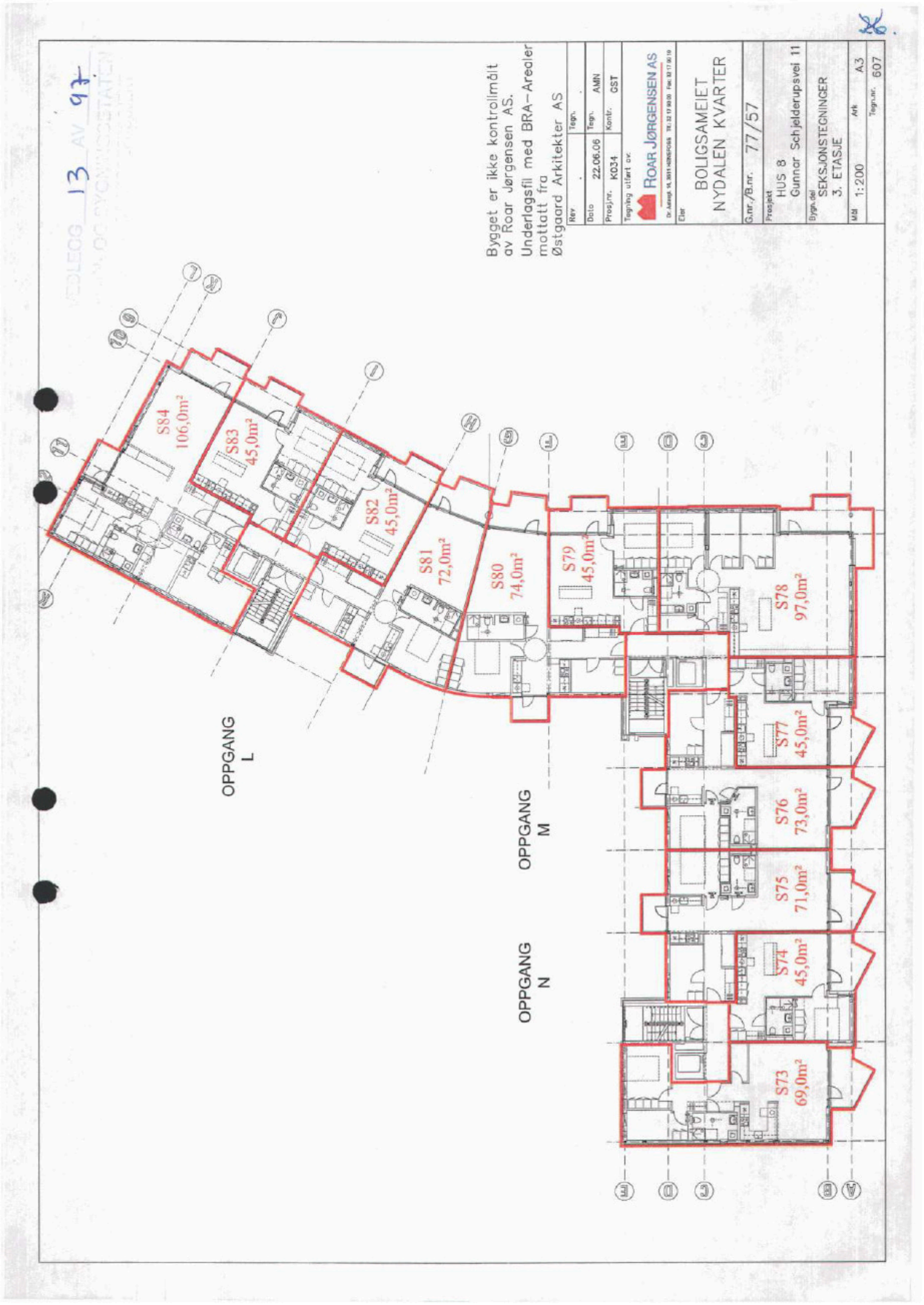

HUS 1, 1
HUS 1, 2
OPPGANG E
OPPGANG F
S47 137,0m²
S46 62,0m²
S45 84,0m²
S44 71,0m²
S43 71,0m²
S42 84,0m²
S41 107,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: HV
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 7
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del: SEKSJONSTEGNING 5. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 609

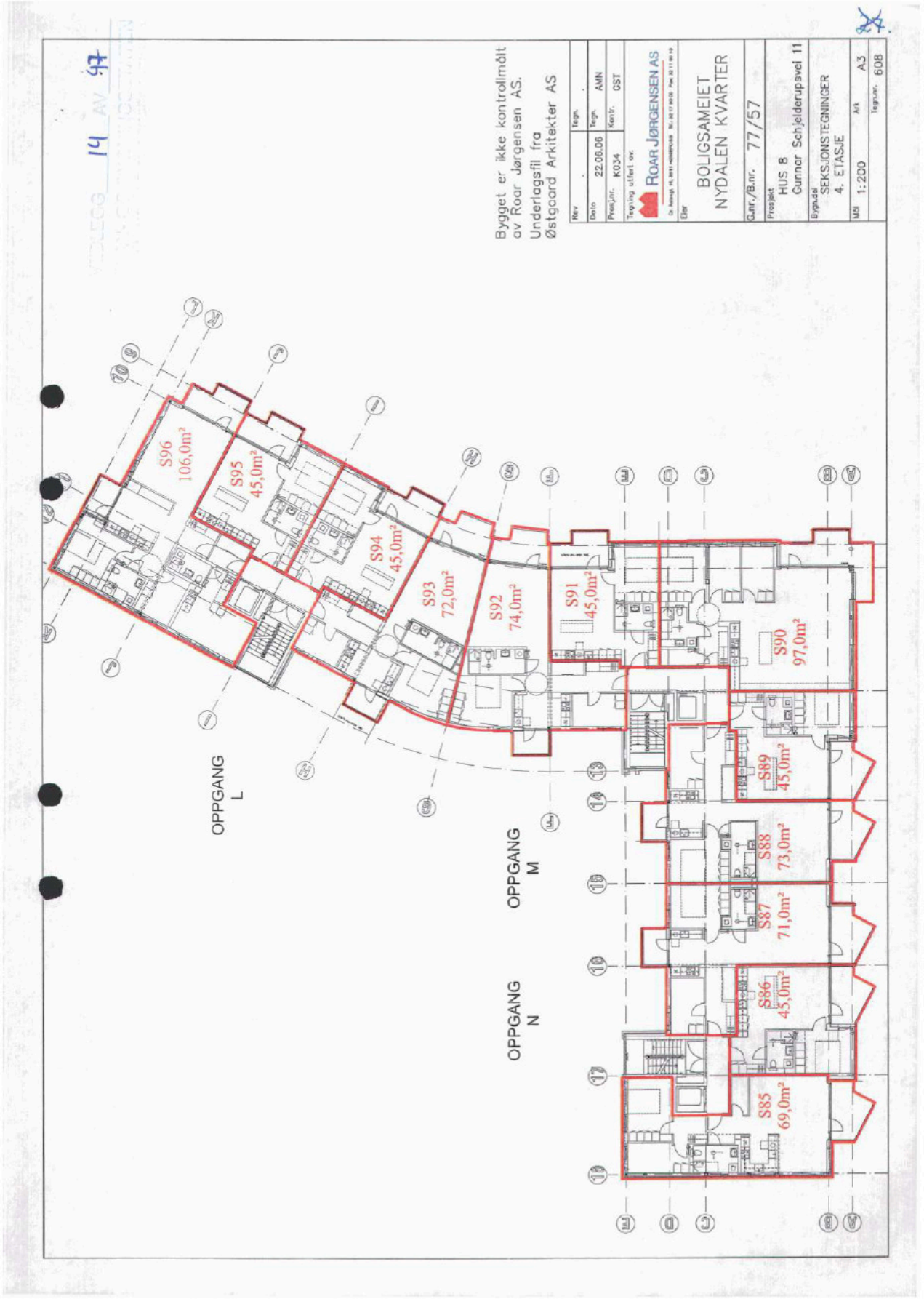

HUS 1
HUS 2
S50
101,0m²
S49
62,0m²
S48
62,0m²
OPPGANG
E
OPPGANG
F
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 7
Gunnar Schjelderupsvei 11
Byggn.del: SEKSJONSTEGNING
6. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 610
G.nr./B.nr.: 77/57
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr.: K034
Sign.:
Tegnet av: HV
Kontrollert: GST
Eier

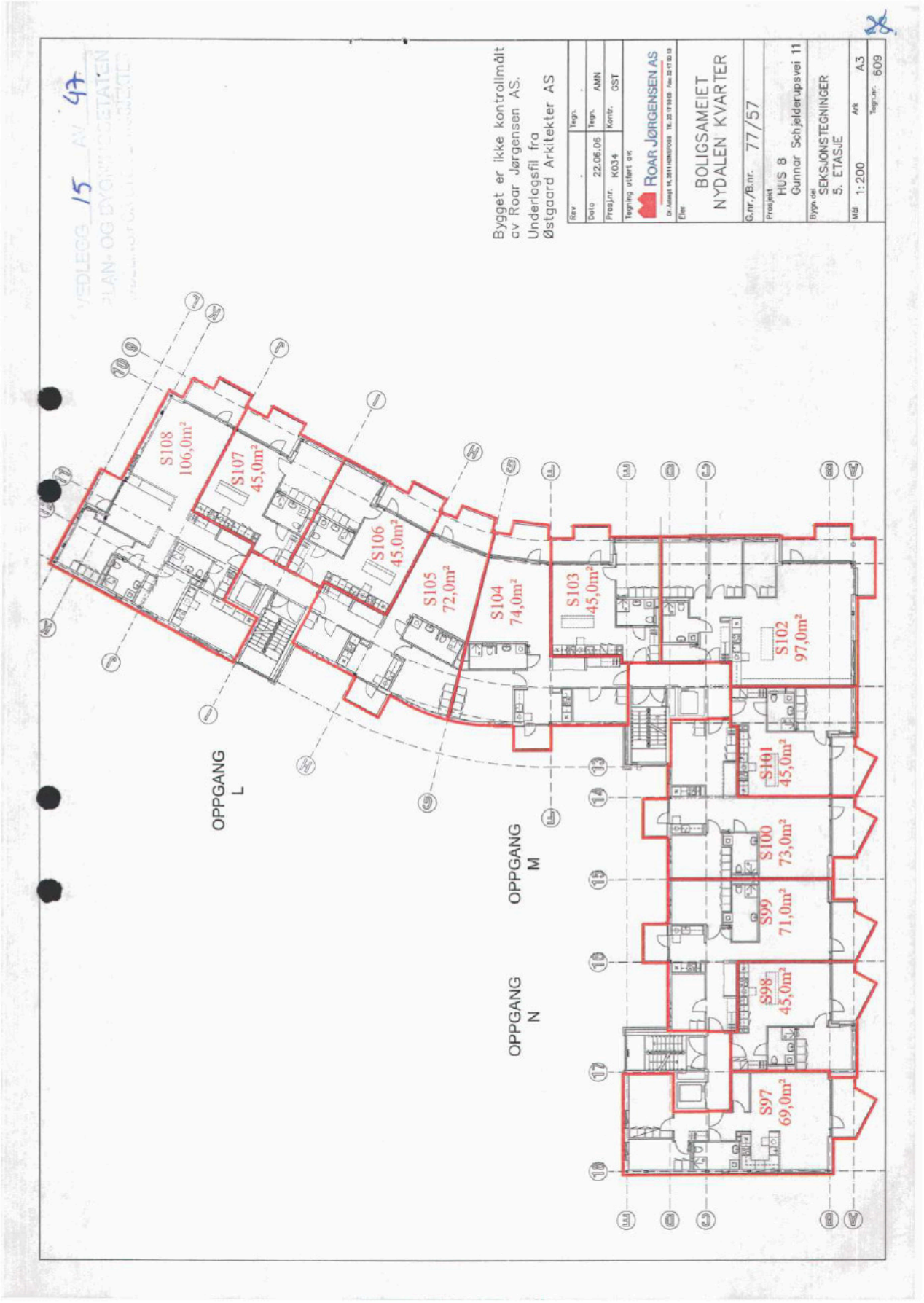

Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt:
HUS 7
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel:
SEKSJONSTEGNING
TAKPLAN
Målt: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 611
S50
HUS 1
HUS 7


Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
ROAR JØRGENSEN AS
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
HUS 8
Gunnar Schjelderupsvei 11
SEKSJONSTEGNINGER
1. ETASJE
1:200
A3
605
OPPGANG L
OPPGANG M
OPPGANG N
S60 106,0m²
S59 45,0m²
S58 45,0m²
S57 65,0m²
S56 67,0m²
S55 45,0m²
S54 97,0m²
S53 45,0m²
S52 55,0m²
S51 53,0m²

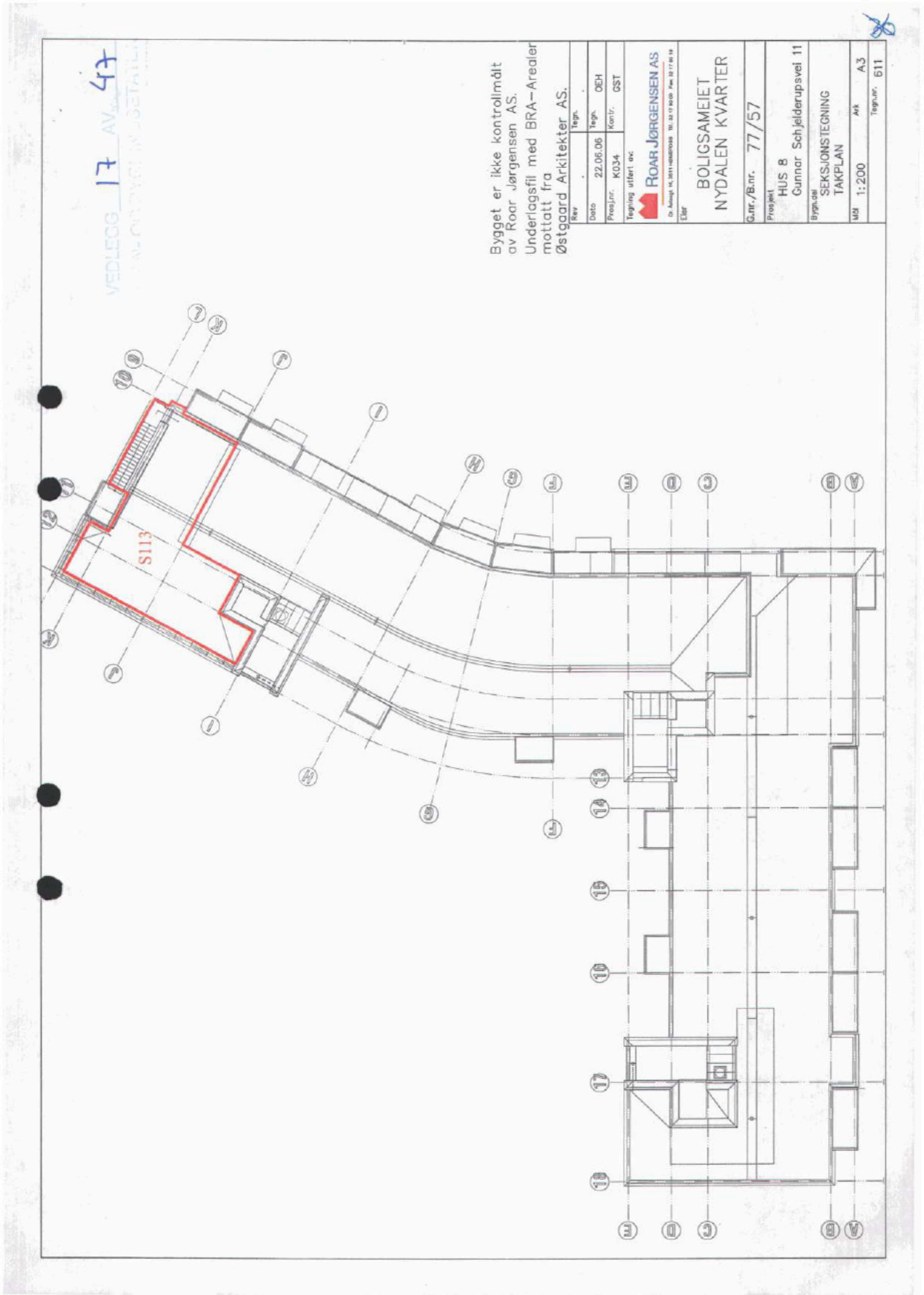

VEDLEGG 12 AV 47
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS. Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev. - Tegn. -
Dato 22.06.06 Tegn. MK
Prosjnr. K034 Kontr. GST
Tegning utført av: ROAR JØRGENSEN AS
Eier
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt HUS 8 Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del SEKSJONSTEGNINGER 2. ETASJE
Mål 1:200 Ark A3 Tegn.nr. 606
S72 106,0m²
S71 45,0m²
S70 45,0m²
S69 72,0m²
S68 74,0m²
S67 45,0m²
S66 97,0m²
S65 45,0m²
S64 73,0m²
S63 71,0m²
S62 45,0m²
S61 69,0m²
OPPGANG L
OPPGANG M
OPPGANG N

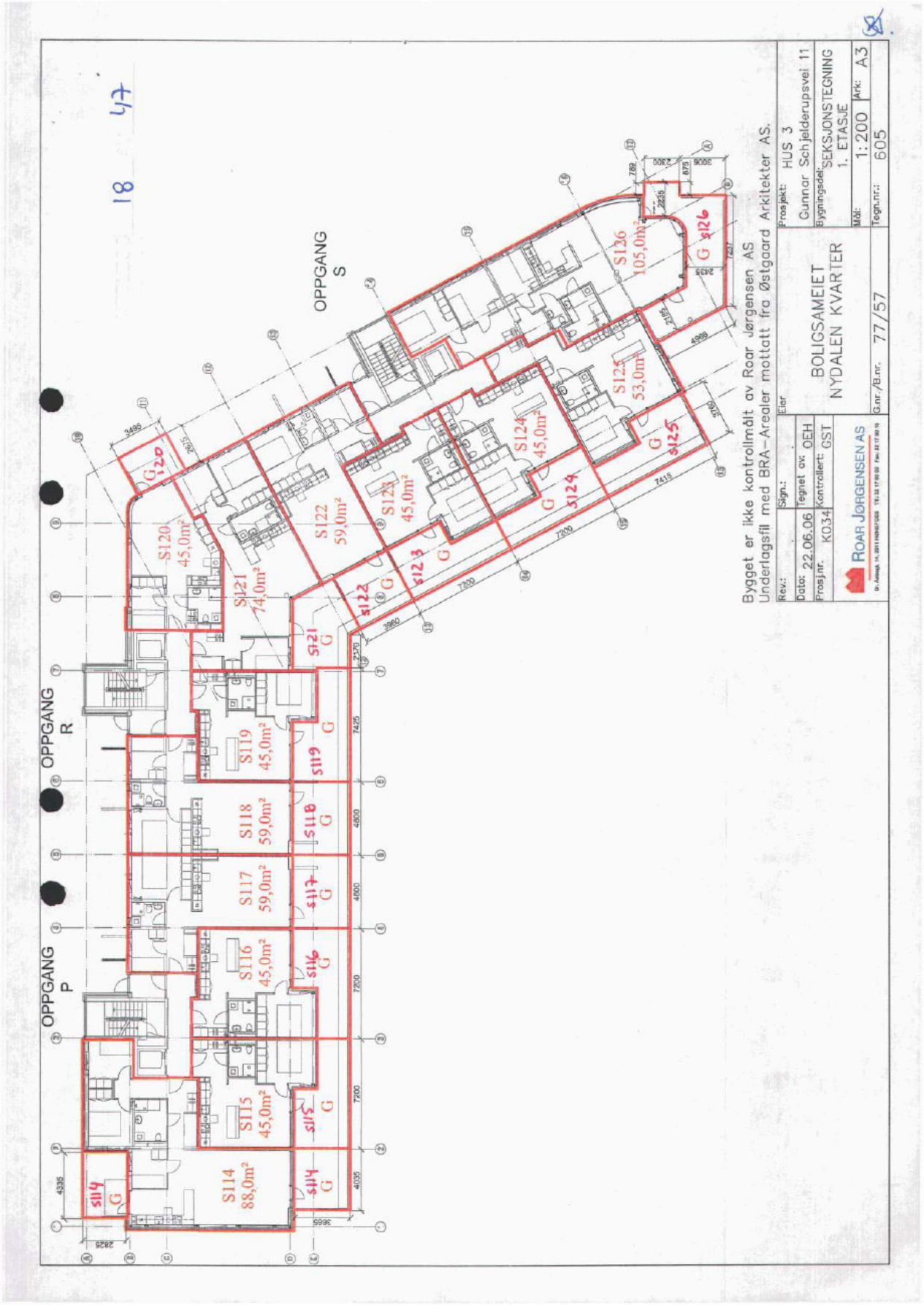

Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS. Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS
ROAR JØRGENSEN AS
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
77/57
HUS 8 Gunnar Schjelderupsvei 11
SEKSJONSTEGNINGER 3. ETASJE
1:200
A3
607
OPPGANG L
OPPGANG M
OPPGANG N
S84 106,0m²
S83 45,0m²
S82 45,0m²
S81 72,0m²
S80 74,0m²
S79 45,0m²
S78 97,0m²
S77 45,0m²
S76 73,0m²
S75 71,0m²
S74 45,0m²
S73 69,0m²

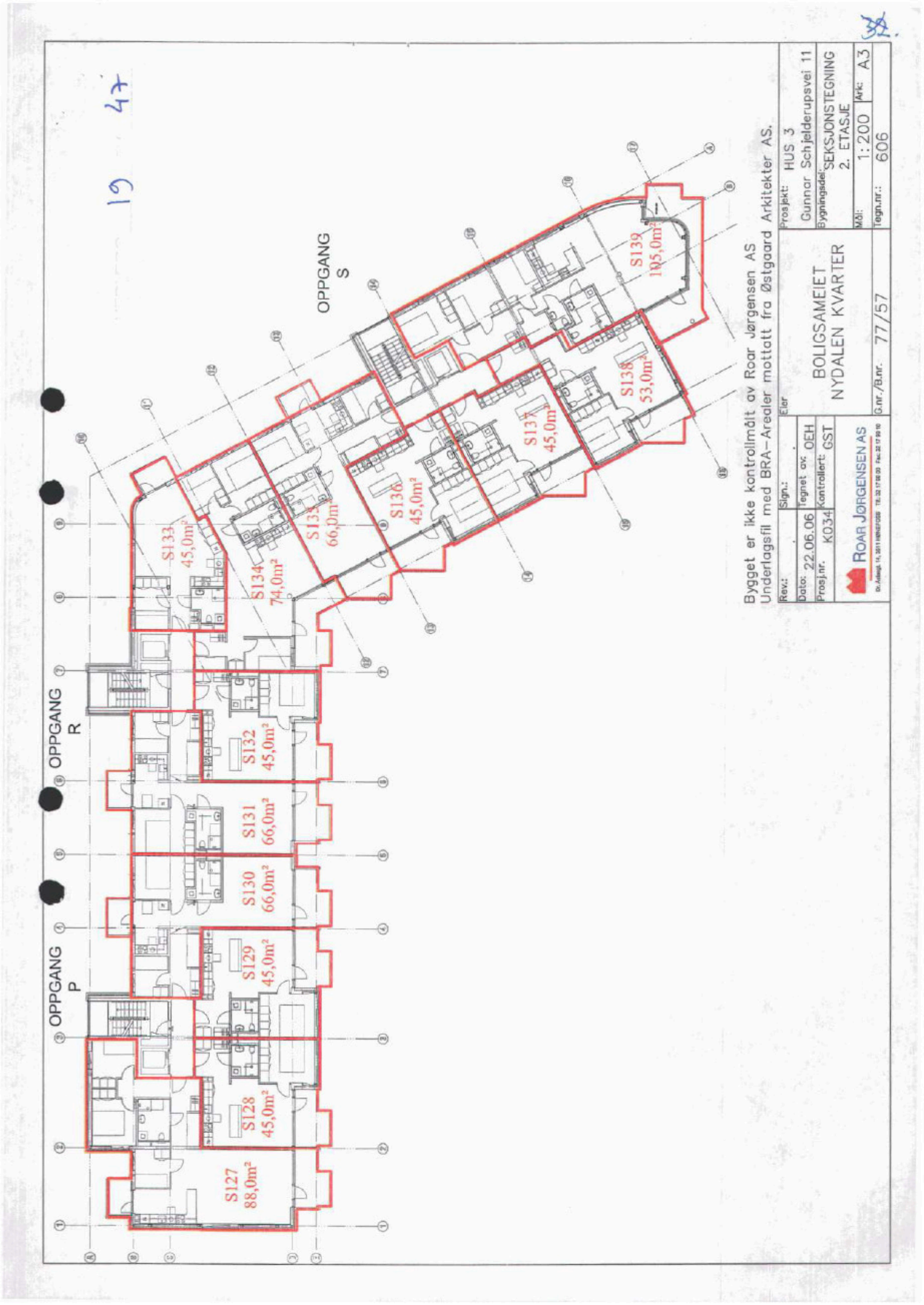

Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil fra Østgaard Arkitekter AS
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Gnr./Bnr. 77/57
Prosjekt HUS 8 Gunnar Schjelderupsvei 11
SEKSJONSTEGNINGER 4. ETASJE
1:200
A3
608
OPPGANG L
OPPGANG M
OPPGANG N
S96 106,0m²
S95 45,0m²
S94 45,0m²
S93 72,0m²
S92 74,0m²
S91 45,0m²
S90 97,0m²
S89 45,0m²
S88 73,0m²
S87 71,0m²
S86 45,0m²
S85 69,0m²

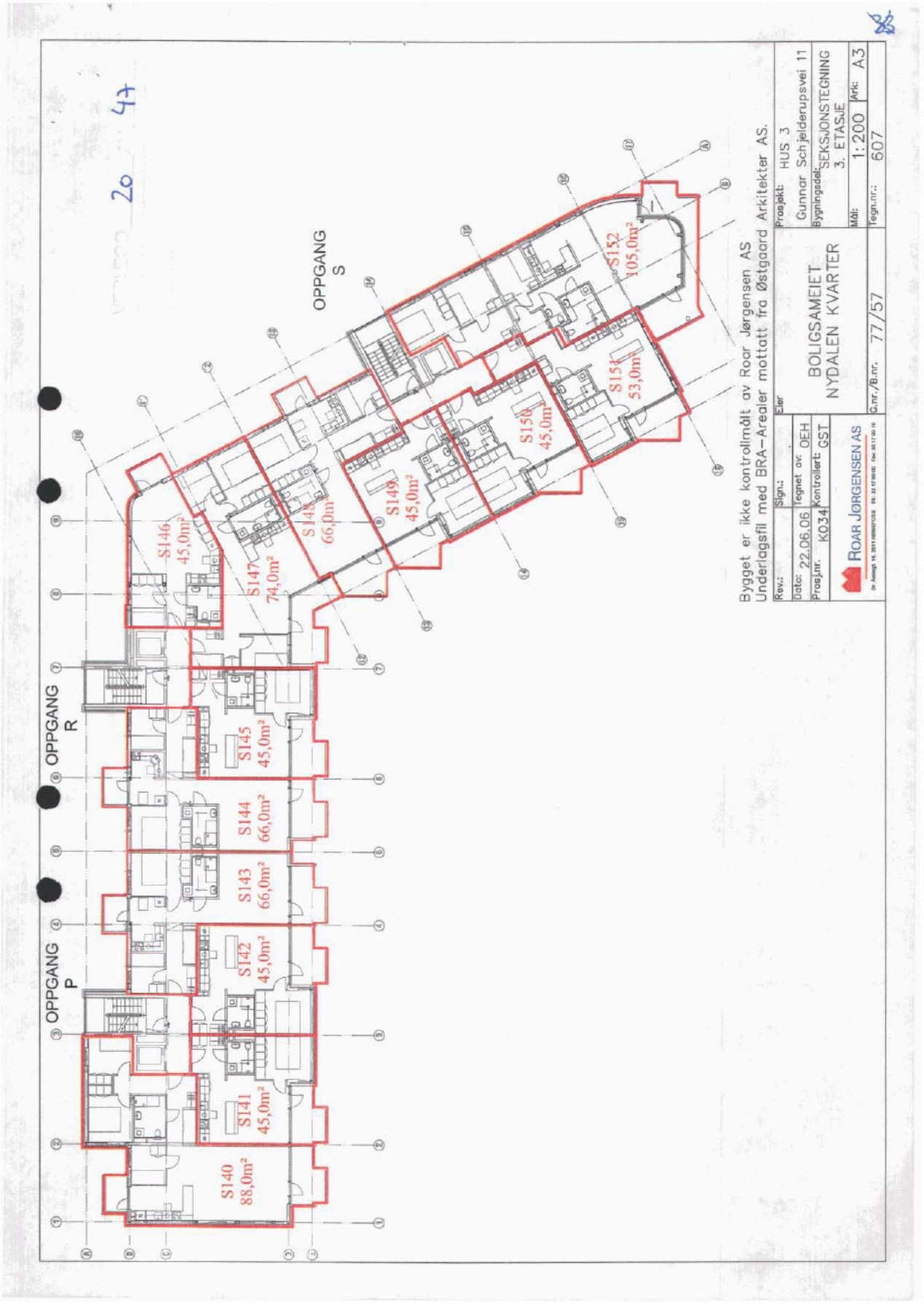

VEDLEGG 15 AV 47
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil fra Østgaard Arkitekter AS
Rev. -
Dato 22.06.06
Prosj.nr. K034
Tegn. -
Tegn. AMN
Kontr. GST
Tegning utført av: ROAR JØRGENSEN AS
Eier
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt HUS 8 Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del SEKSJONSTEGNINGER 5. ETASJE
Mål 1:200
Ark A3
Tegn.nr. 609
OPPGANG L
OPPGANG M
OPPGANG N
S108 106,0m²
S107 45,0m²
S106 45,0m²
S105 72,0m²
S104 74,0m²
S103 45,0m²
S102 97,0m²
S101 45,0m²
S100 73,0m²
S99 71,0m²
S98 45,0m²
S97 69,0m²

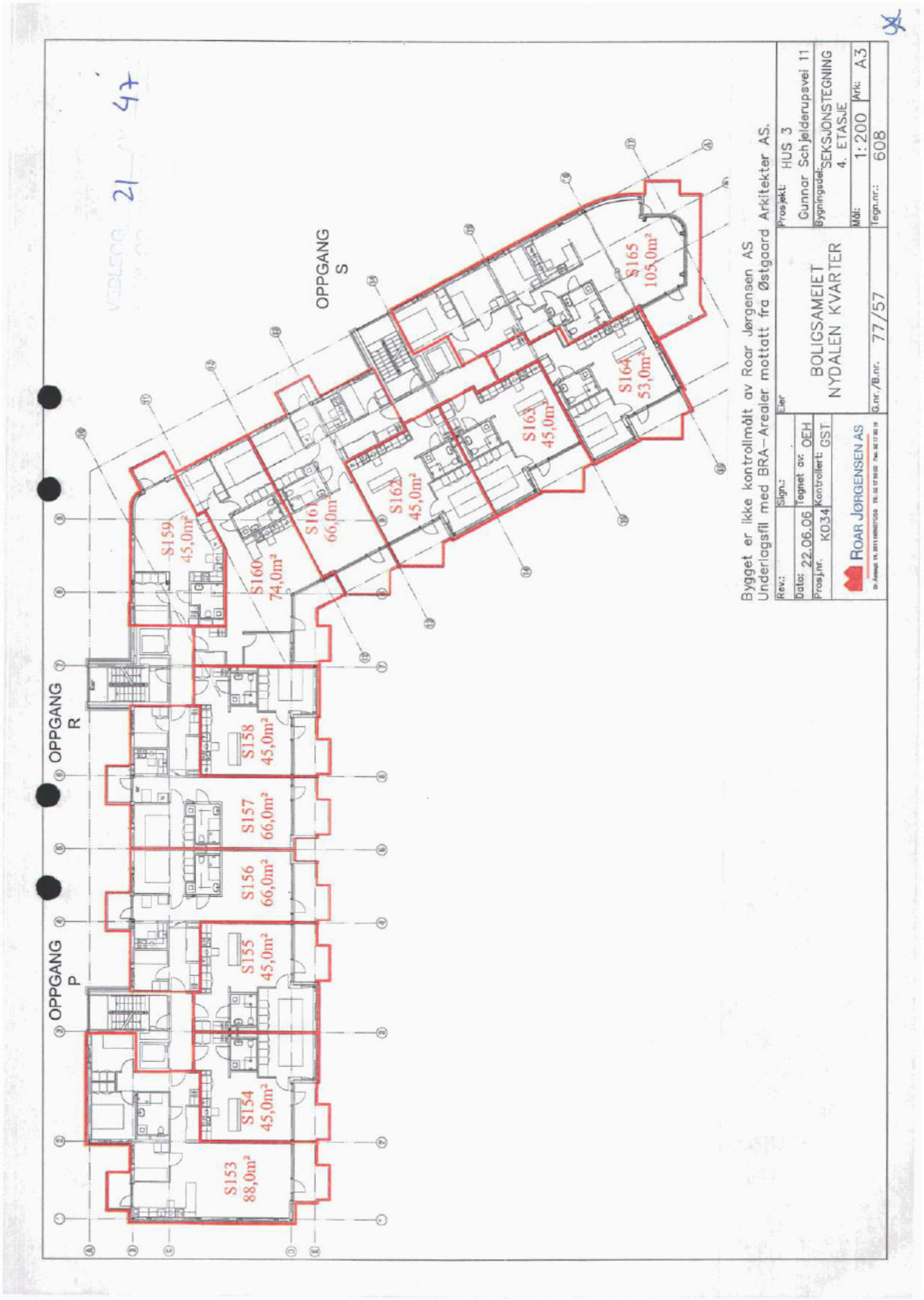

Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
ROAR JØRGENSEN AS
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
77/57
HUS 8
Gunnar Schjelderupsvei 11
SEKSJONSTEGNINGER
6. ETASJE
1:200
A3
610
S113 106,0m²
S112 84,0m²
S111 72,0m²
S110 74,0m²
S109 73,0m²
OPPGANG L
OPPGANG M
OPPGANG N

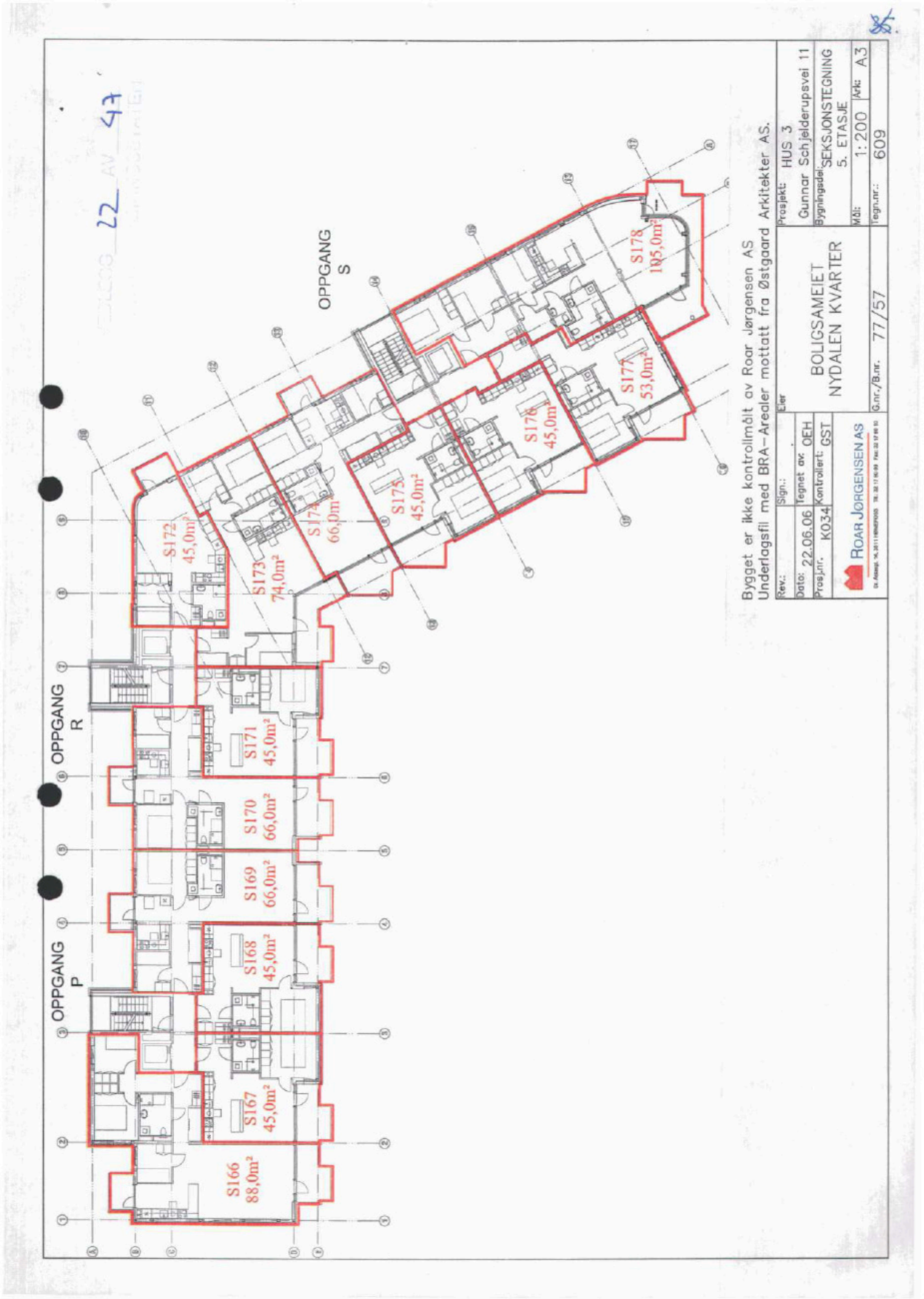

Bygget er ikke kontrollmålt
av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer
mottatt fra
Østgaard Arkitekter AS.
Rev
Dato 22.06.06
Prosjnr. K034
Tegning utført av:
ROAR JØRGENSEN AS
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt
HUS 8
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygn.del
SEKSJONSTEGNING
TAKPLAN
M/ 1:200
Ark A3
Tegn.nr. 611
Tegn. ØEH
Kontr. GST
S113

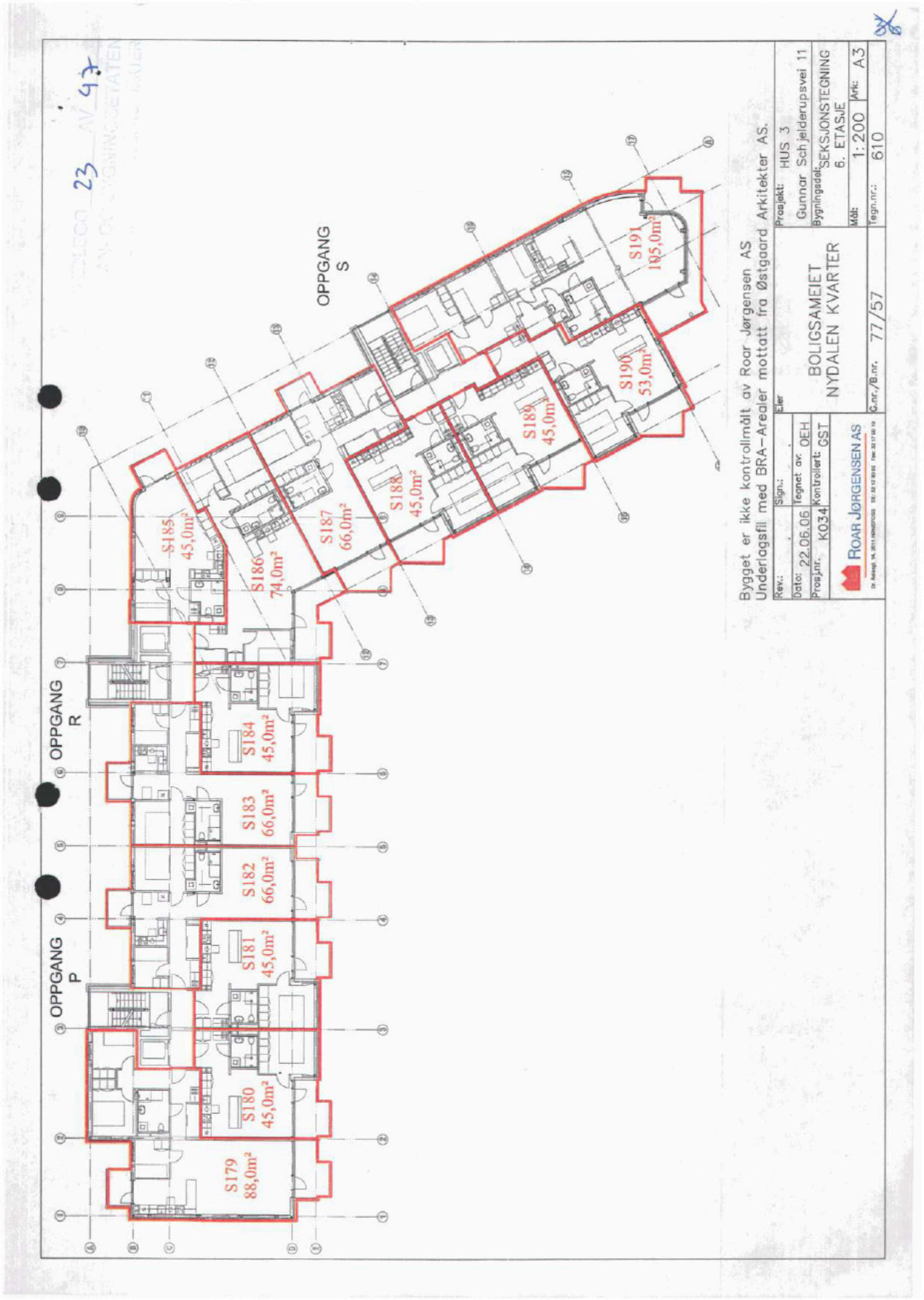

OPPGANG P
OPPGANG R
OPPGANG S
S114 88,0m²
S115 45,0m²
S116 45,0m²
S117 59,0m²
S118 59,0m²
S119 45,0m²
S120 45,0m²
S121 74,0m²
S122 59,0m²
S123 45,0m²
S124 45,0m²
S125 53,0m²
S126 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
SEKSJONSTEGNING 1. ETASJE
HUS 3
Gunnar Schjelderupsvei 11
1:200
605
77/57
ROAR JØRGENSEN AS

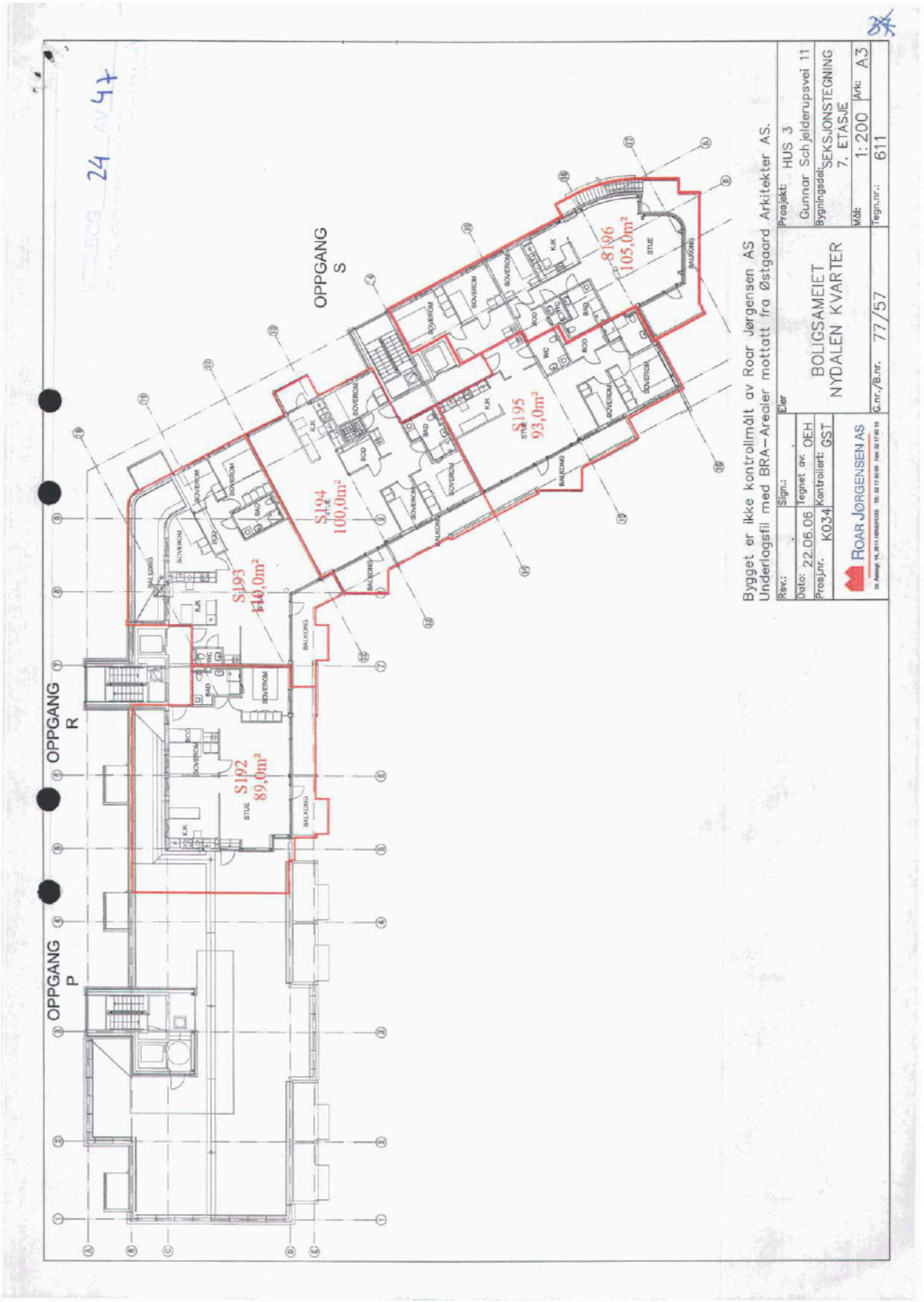

OPPGANG P
OPPGANG R
OPPGANG S
S127 88,0m²
S128 45,0m²
S129 45,0m²
S130 66,0m²
S131 66,0m²
S132 45,0m²
S133 45,0m²
S134 74,0m²
S135 66,0m²
S136 45,0m²
S137 45,0m²
S138 53,0m²
S139 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
SEKSJONSTEGNING 2. ETASJE
Prosjekt: HUS 3 Gunnar Schjelderupsvei 11
Byggnr.: 77/57
Tegn.nr.: 606
Mål: 1:200
Ark: A3
Dato: 22.06.06
Tegnet av: ØEH
Kontrollert: GST
Prosj.nr. K034
ROAR JØRGENSEN AS

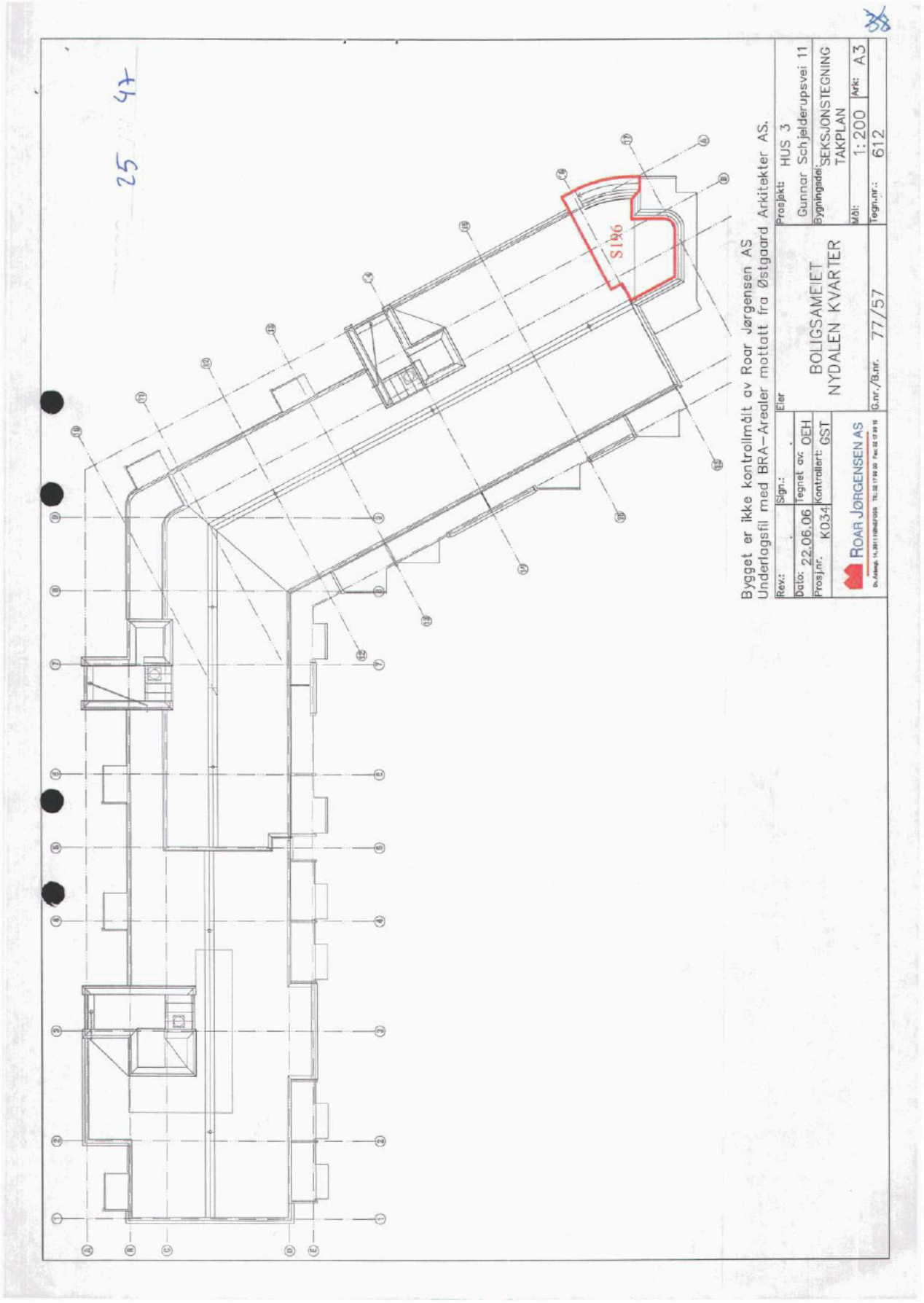

20
47
OPPGANG P
OPPGANG R
OPPGANG S
S140 88,0m²
S141 45,0m²
S142 45,0m²
S143 66,0m²
S144 66,0m²
S145 45,0m²
S146 45,0m²
S147 74,0m²
S148 66,0m²
S149 45,0m²
S150 45,0m²
S151 53,0m²
S152 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Proj.nr.: K034
ROAR JØRGENSEN AS
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 3
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
3. ETASJE
Målt: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 607

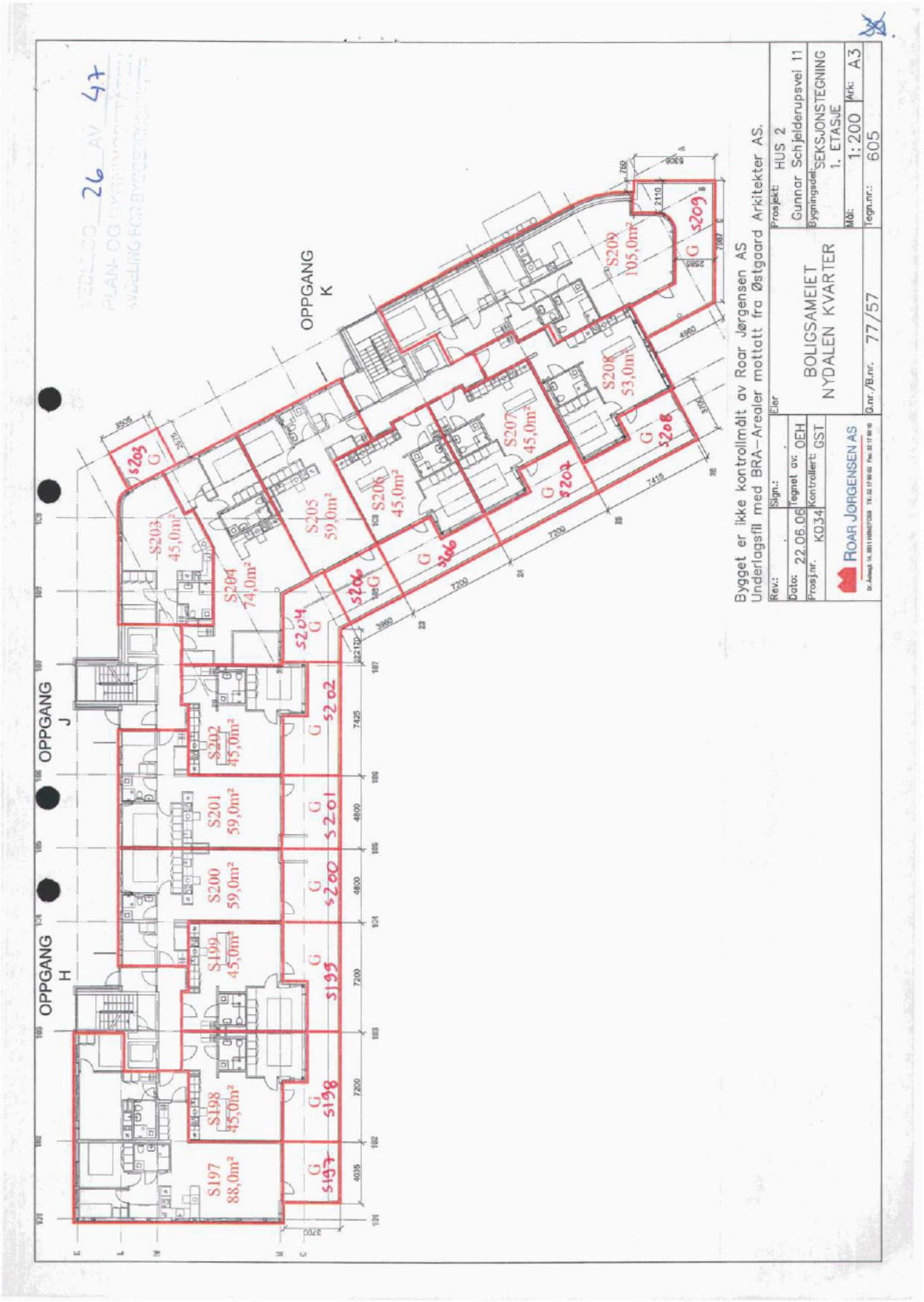

OPPGANG P
OPPGANG R
OPPGANG S
S153 88,0m²
S154 45,0m²
S155 45,0m²
S156 66,0m²
S157 66,0m²
S158 45,0m²
S159 45,0m²
S160 74,0m²
S161 66,0m²
S162 45,0m²
S163 45,0m²
S164 53,0m²
S165 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 3
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
4. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 608
Prosj.nr. K034
ROAR JØRGENSEN AS

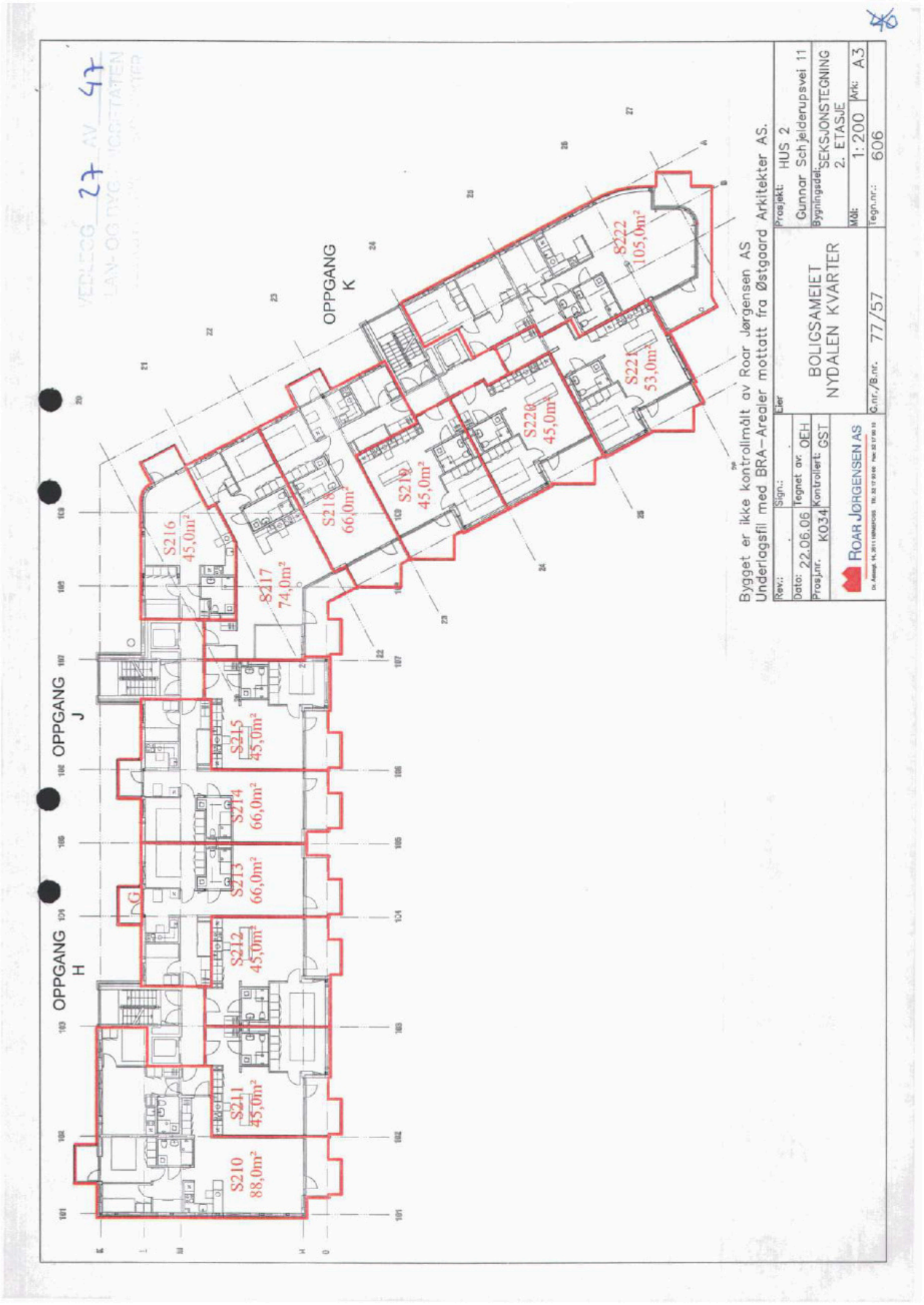

OPPGANG P
OPPGANG R
OPPGANG S
S166 88,0m²
S167 45,0m²
S168 45,0m²
S169 66,0m²
S170 66,0m²
S171 45,0m²
S172 45,0m²
S173 74,0m²
S174 66,0m²
S175 45,0m²
S176 45,0m²
S177 53,0m²
S178 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 3 Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 5. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 609
G.nr./B.nr. 77/57
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
22 AV 47

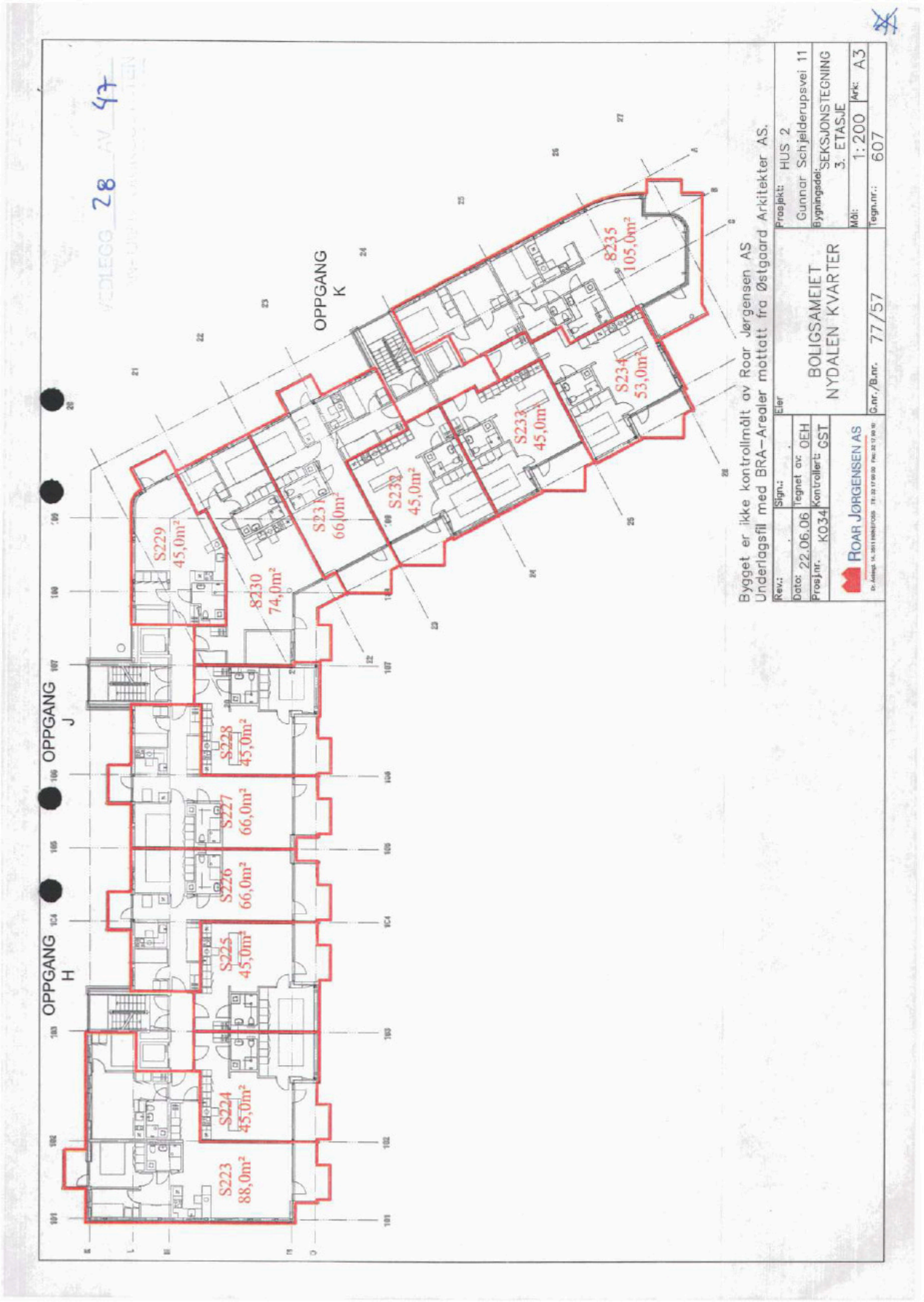

OPPGANG P
OPPGANG R
OPPGANG S
S179 88,0m²
S180 45,0m²
S181 45,0m²
S182 66,0m²
S183 66,0m²
S184 45,0m²
S185 45,0m²
S186 74,0m²
S187 66,0m²
S188 45,0m²
S189 45,0m²
S190 53,0m²
S191 185,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Gnr./Bnr. 77/57
Tegn.nr.: 610
Mål: 1:200
Ark: A3
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 6. ETASJE
Prosjekt: HUS 3 Gunnar Schjelderupsvei 11
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr.: K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier

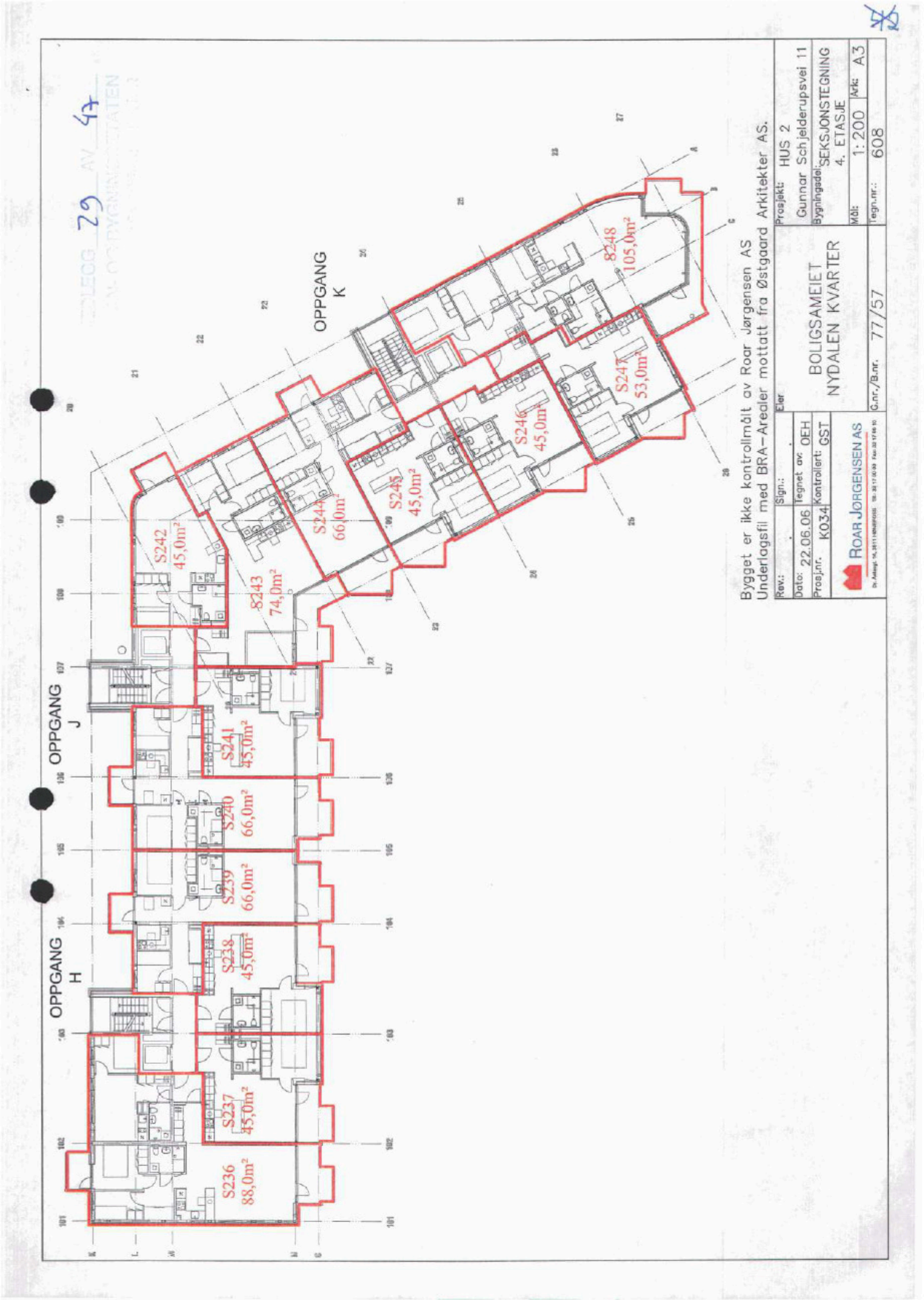

OPPGANG S
OPPGANG R
OPPGANG P
S196 105,0m²
S195 93,0m²
S194 100,0m²
S193 110,0m²
S192 89,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 3
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 7. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 611
G.nr./B.nr. 77/57
Rev.:
Sign.:
Dato: 22.06.06
Tegnet av: ØEH
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST

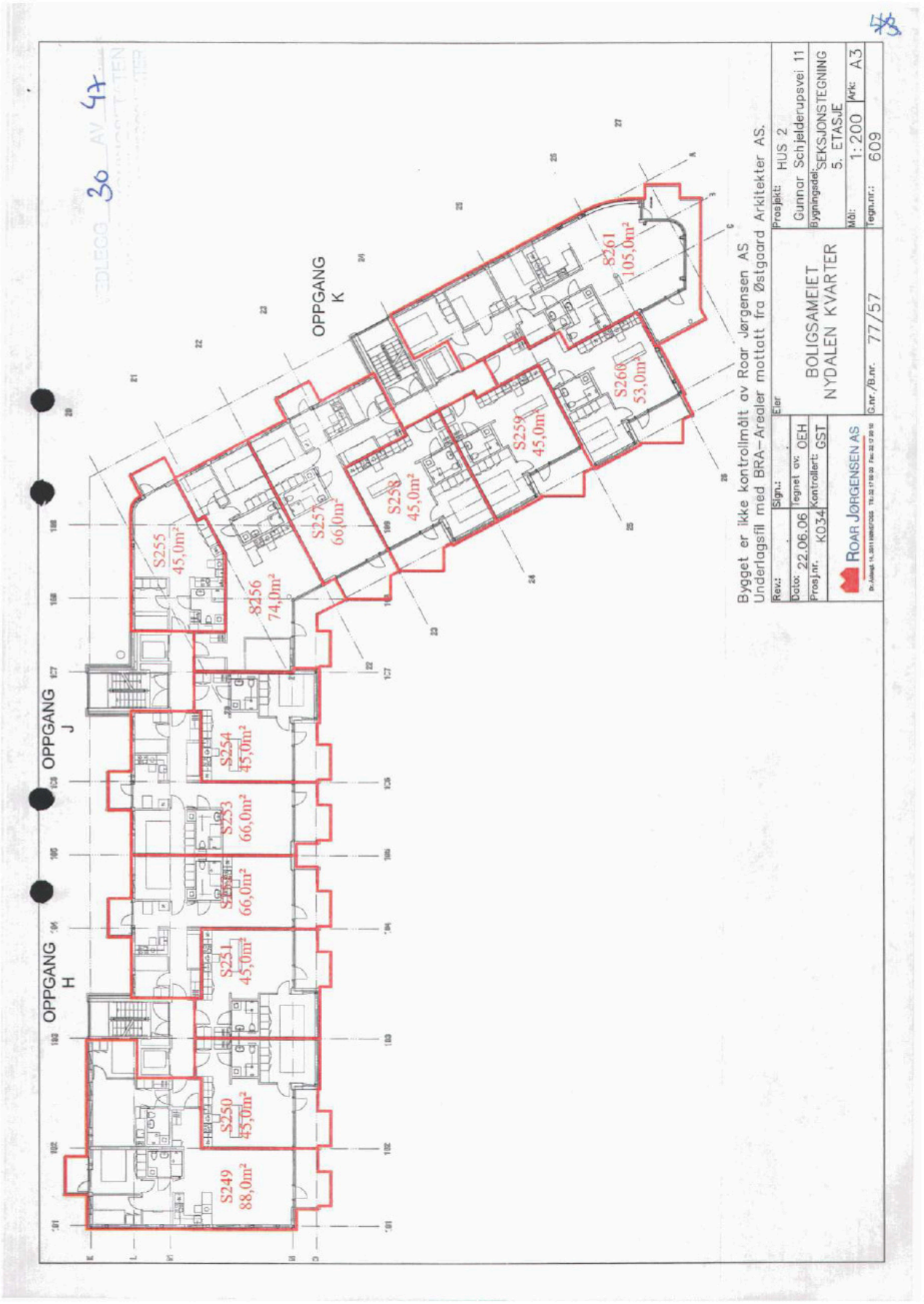

25 47
S196
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 3
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
TAKPLAN
Målt: 1:200
Arkt: A3
Tegn.nr.: 612

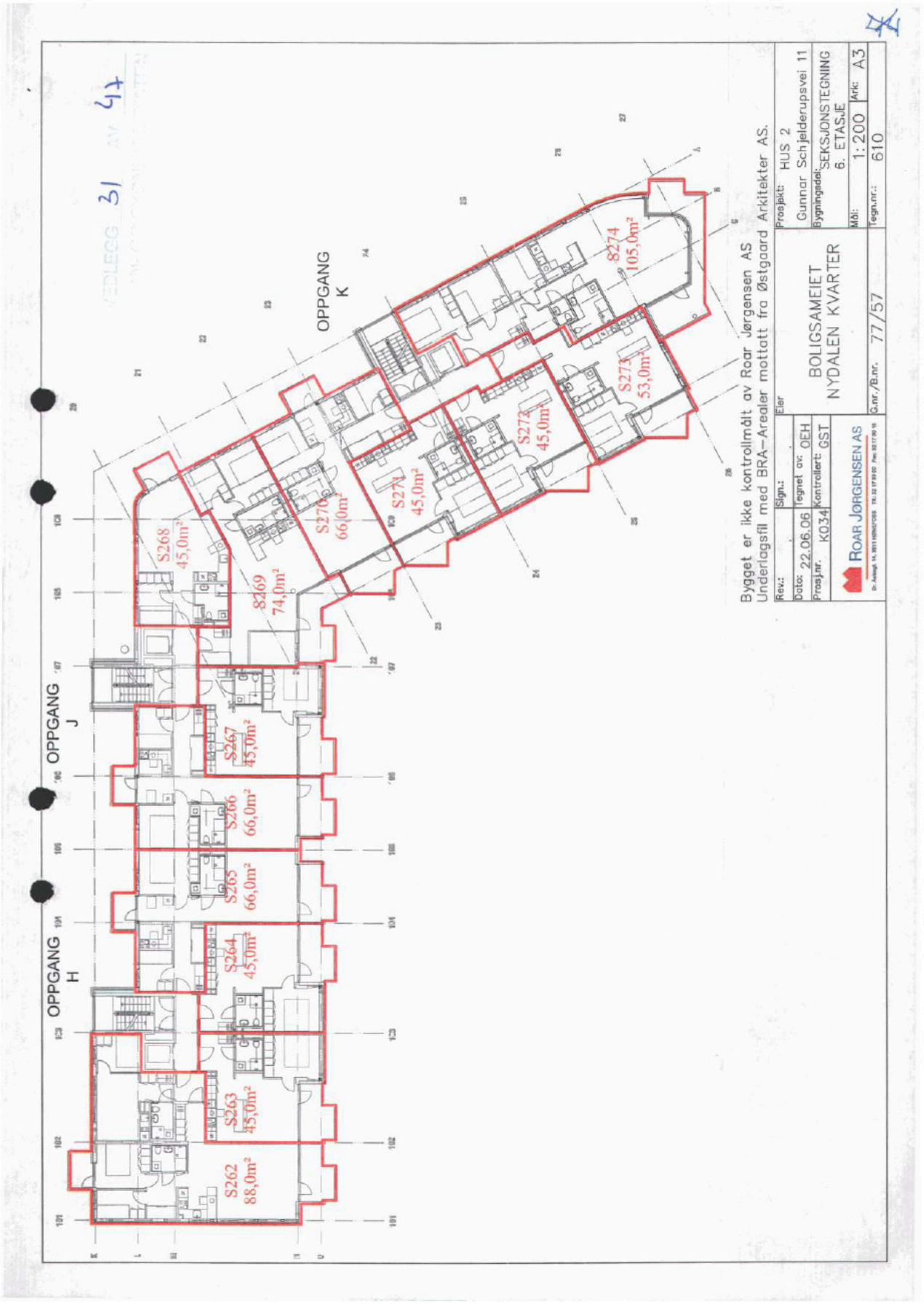

OPPGANG H
OPPGANG J
OPPGANG K
S197 88,0m²
S198 45,0m²
S199 45,0m²
S200 59,0m²
S201 59,0m²
S202 45,0m²
S203 45,0m²
S204 74,0m²
S205 59,0m²
S206 45,0m²
S207 45,0m²
S208 53,0m²
S209 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
Gunnar Schjelderupsvei 11
HUS 2
SEKSJONSTEGNING 1. ETASJE
1:200
A3
605
77/57
ROAR JØRGENSEN AS

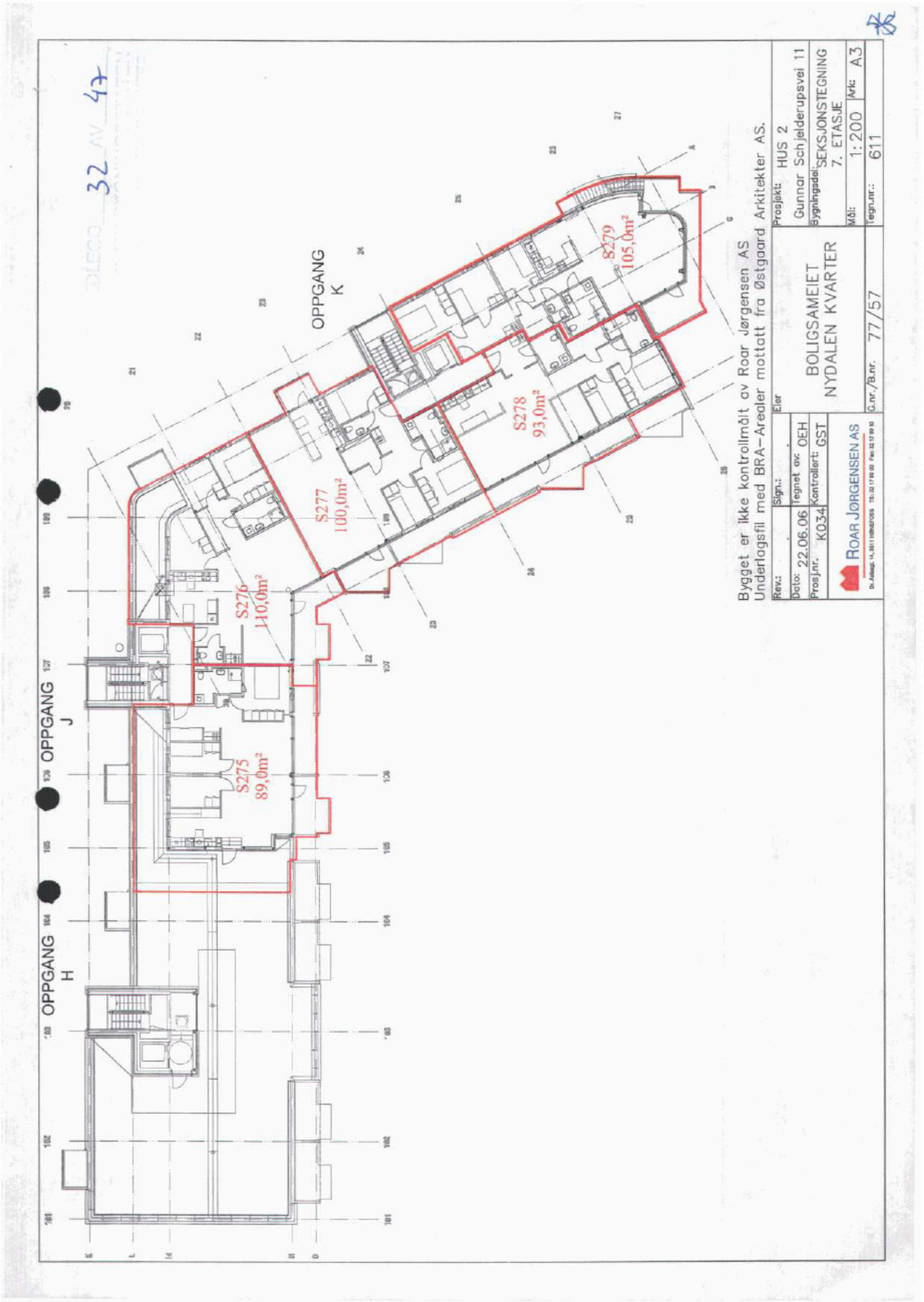

OPPGANG H
OPPGANG J
OPPGANG K
S210 88,0m²
S211 45,0m²
S212 45,0m²
S213 66,0m²
S214 66,0m²
S215 45,0m²
S216 45,0m²
S217 74,0m²
S218 66,0m²
S219 45,0m²
S220 45,0m²
S221 53,0m²
S222 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 2
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 2. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 606
G.nr./B.nr.: 77/57
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr.: K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier

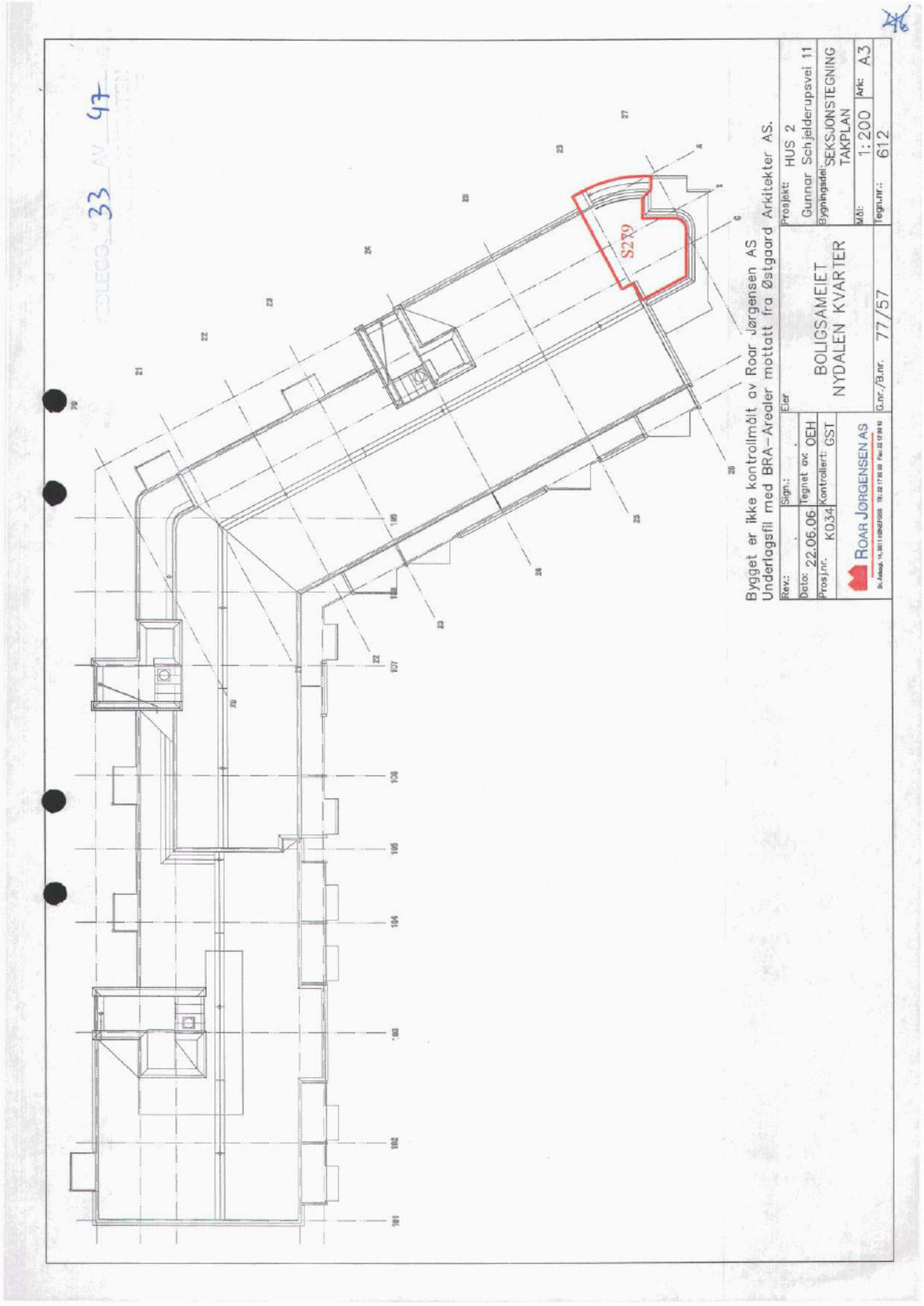

OPPGANG H
OPPGANG J
OPPGANG K
S223 88,0m²
S224 45,0m²
S225 45,0m²
S226 66,0m²
S227 66,0m²
S228 45,0m²
S229 45,0m²
S230 74,0m²
S231 66,0m²
S232 45,0m²
S233 45,0m²
S234 53,0m²
S235 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Gnr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 607
Mål: 1:200
Ark: A3
Byggingsdel: SEKSJONSTEGNING 3. ETASJE
Prosjekt: HUS 2
Gunnar Schjelderupsvei 11
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Prosj.nr.: K034

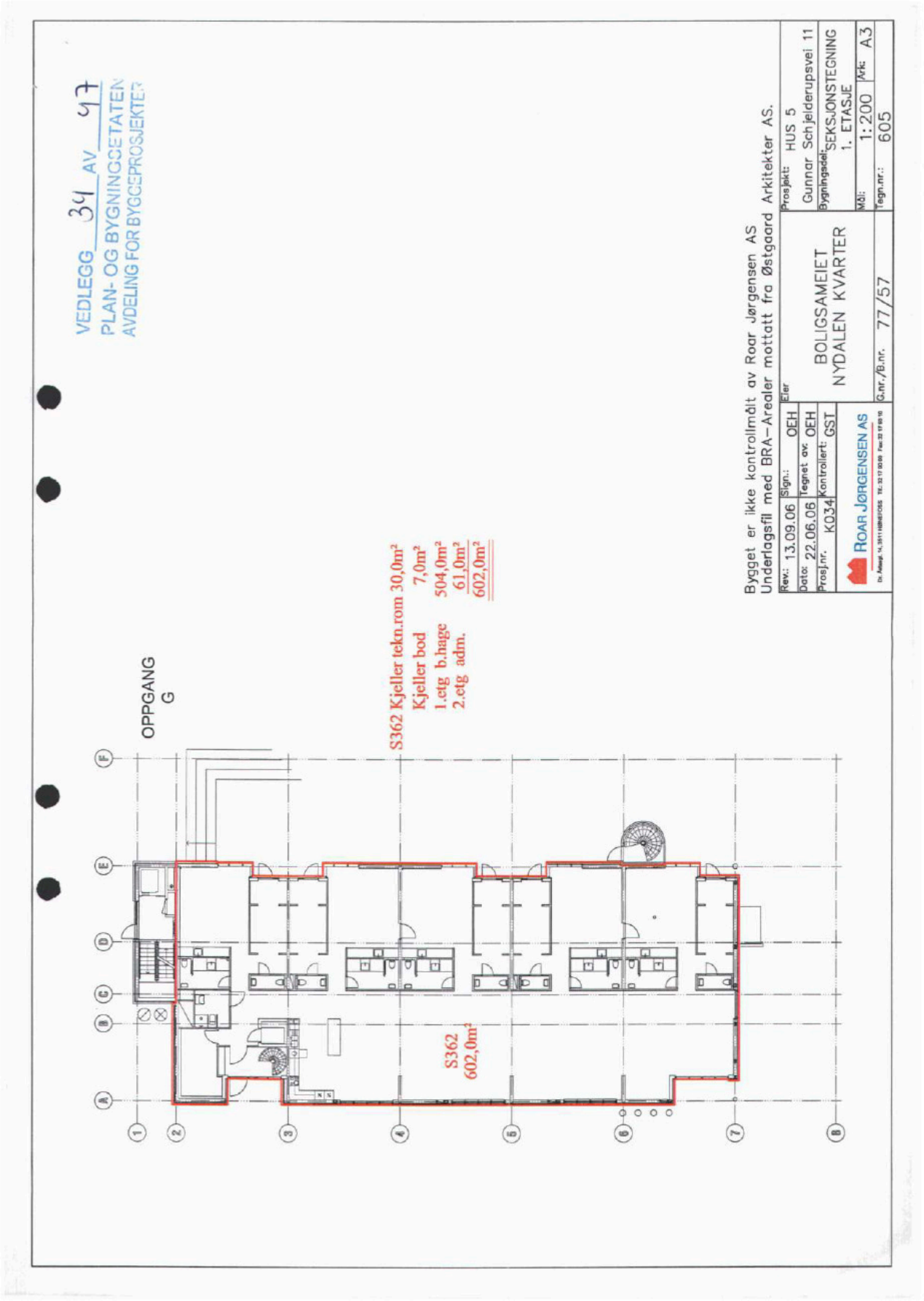

OPPGANG H
OPPGANG J
OPPGANG K
S236 88,0m²
S237 45,0m²
S238 45,0m²
S239 66,0m²
S240 66,0m²
S241 45,0m²
S242 45,0m²
S243 74,0m²
S244 66,0m²
S245 45,0m²
S246 45,0m²
S247 53,0m²
S248 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 2
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
4. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 608
G.nr./B.nr. 77/57
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier

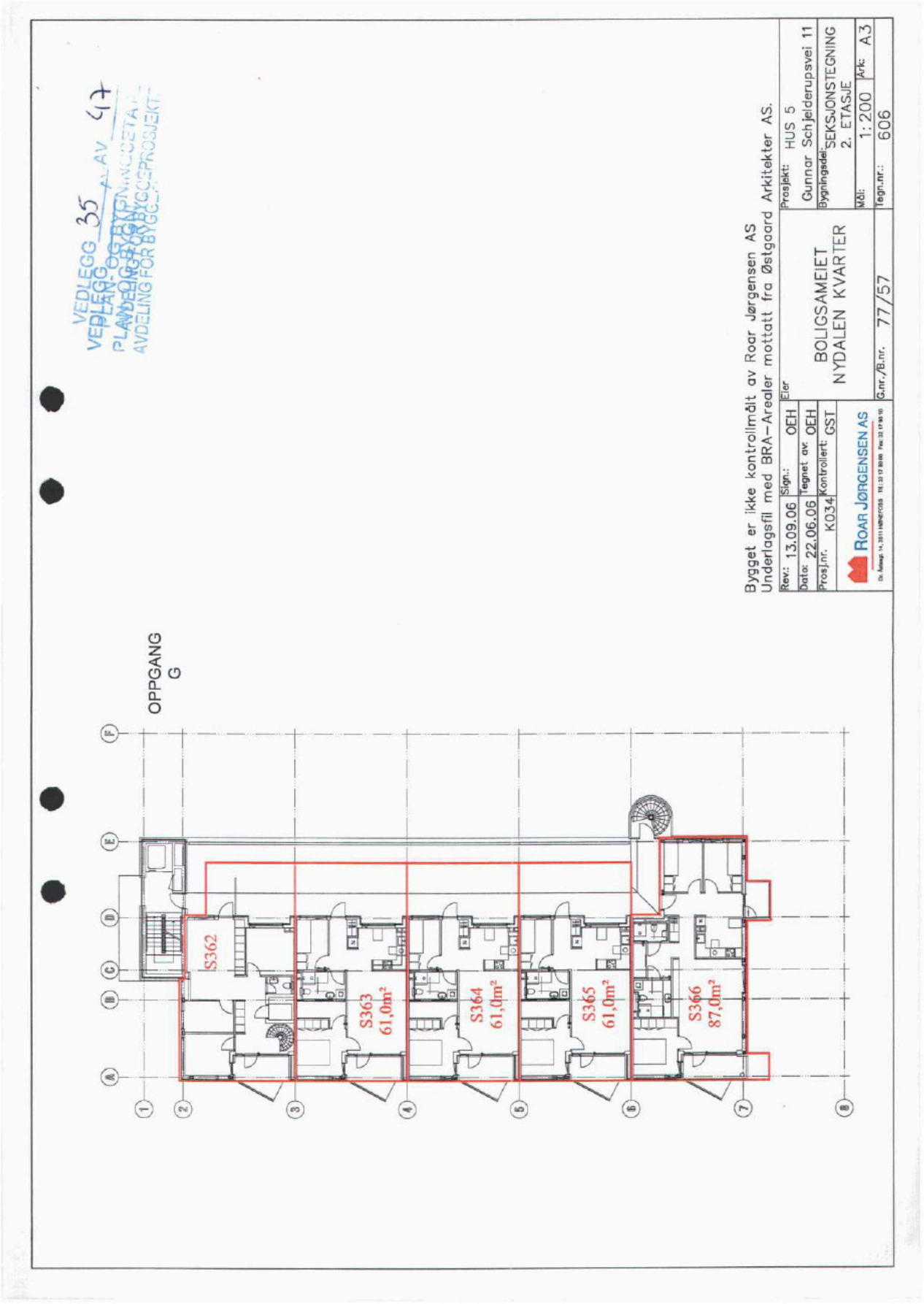

OPPGANG H
OPPGANG J
OPPGANG K
S249 88,0m²
S250 45,0m²
S251 45,0m²
S252 66,0m²
S253 66,0m²
S254 45,0m²
S255 45,0m²
S256 74,0m²
S257 66,0m²
S258 45,0m²
S259 45,0m²
S260 53,0m²
S261 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 2
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
5. ETASJE
Målt: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 609
G.nr./B.nr. 77/57
Rev.: Sign.:
Dato: 22.06.06 Tegnet av: OEH
Prosj.nr. K034 Kontrollert: GST
Eier

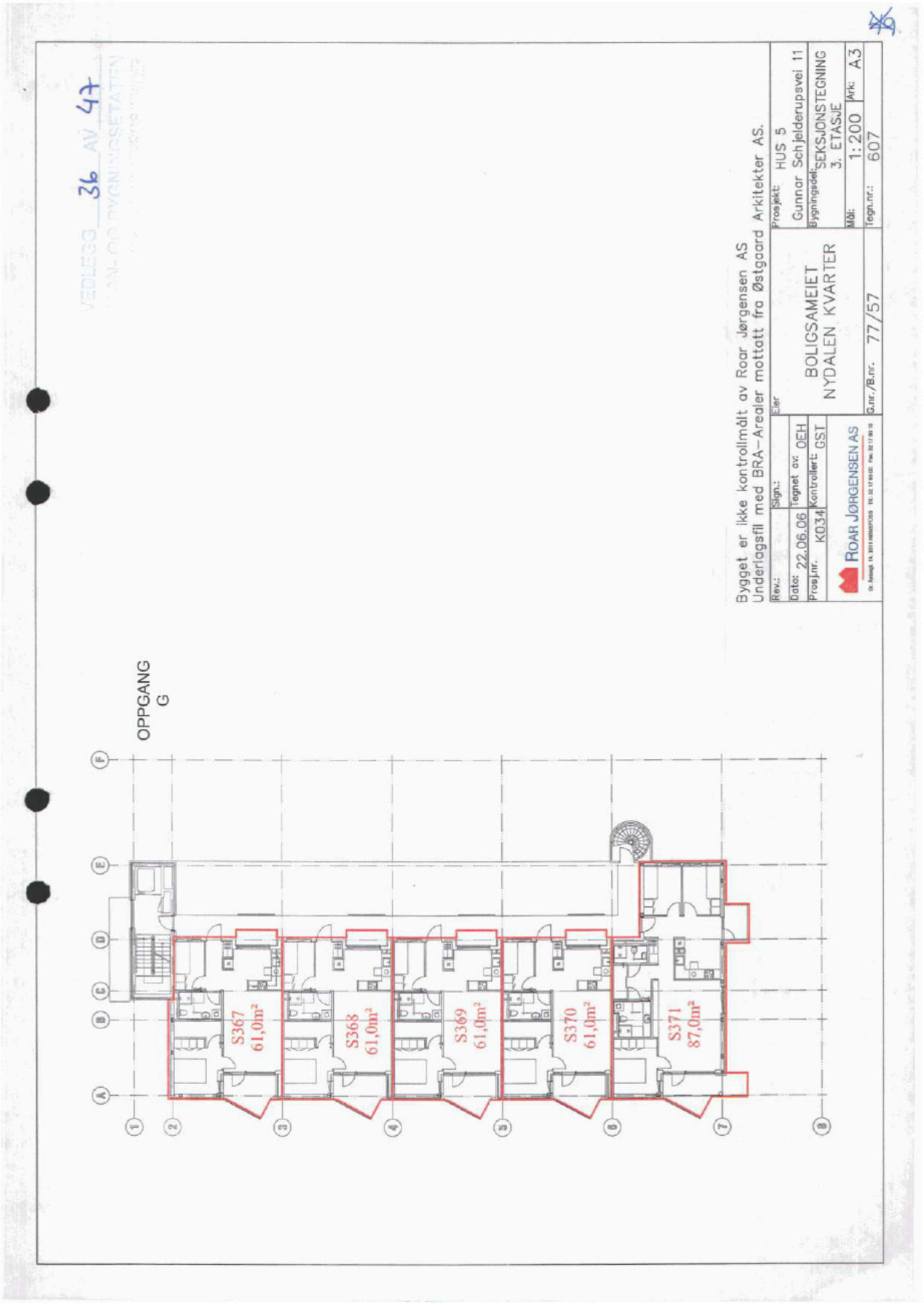

VEDLEGG 31 AV 47
OPPGANG H
OPPGANG J
OPPGANG K
S262 88,0m²
S263 45,0m²
S264 45,0m²
S265 66,0m²
S266 66,0m²
S267 45,0m²
S268 45,0m²
S269 74,0m²
S270 66,0m²
S271 45,0m²
S272 45,0m²
S273 53,0m²
S274 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr. K034
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 2
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
6. ETASJE
Mål: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 610

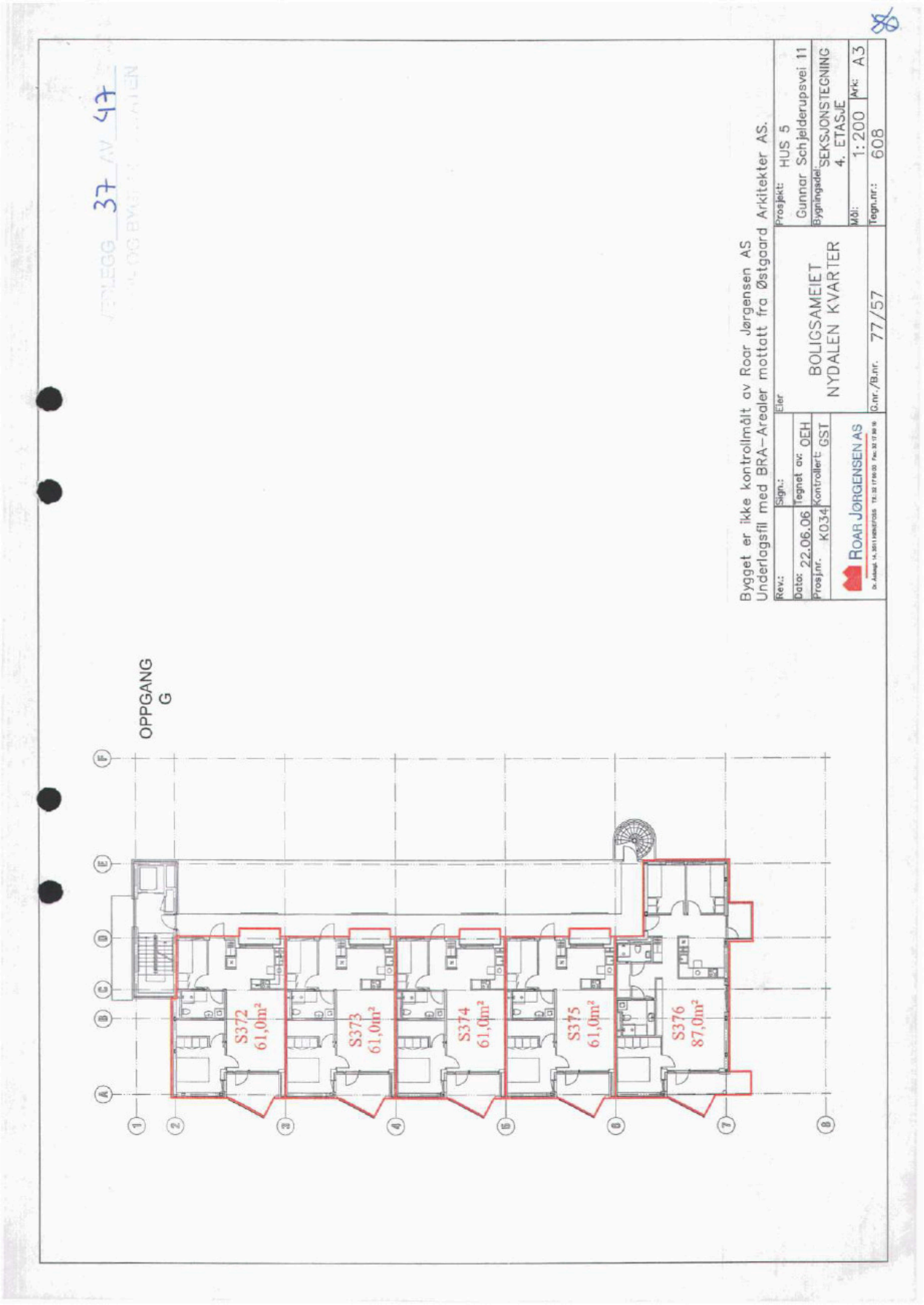

OPPGANG H
OPPGANG J
OPPGANG K
S275 89,0m²
S276 110,0m²
S277 100,0m²
S278 93,0m²
S279 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Gunnar Schjelderupsvei 11
SEKSJONSTEGNING 7. ETASJE
1:200
A3
611
77/57
HUS 2
22.06.06
OEH
K034
GST

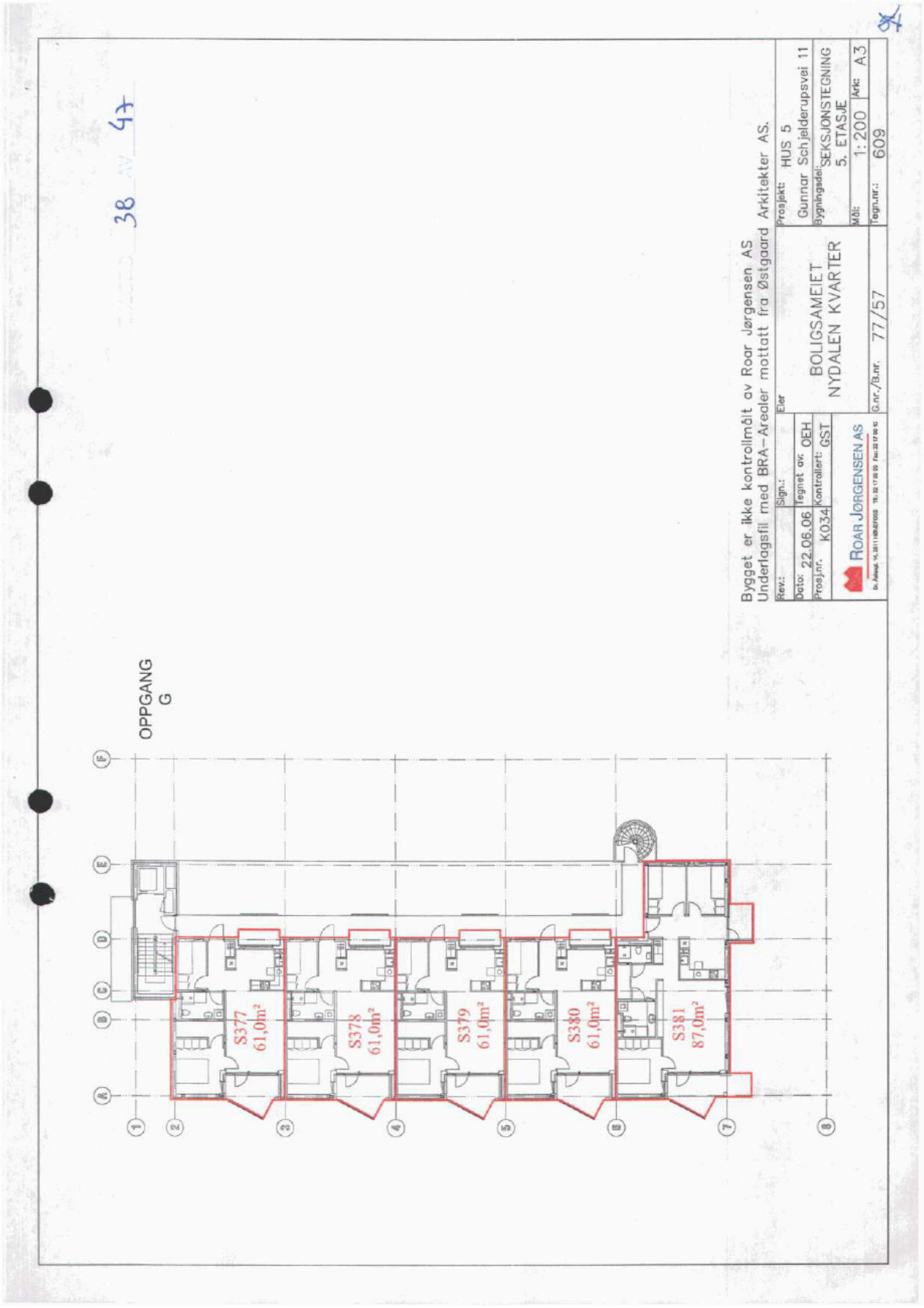

S279
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr.: K034
Kontrollert: GST
ROAR JØRGENSEN AS
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 2
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
TAKPLAN
Målt: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 612

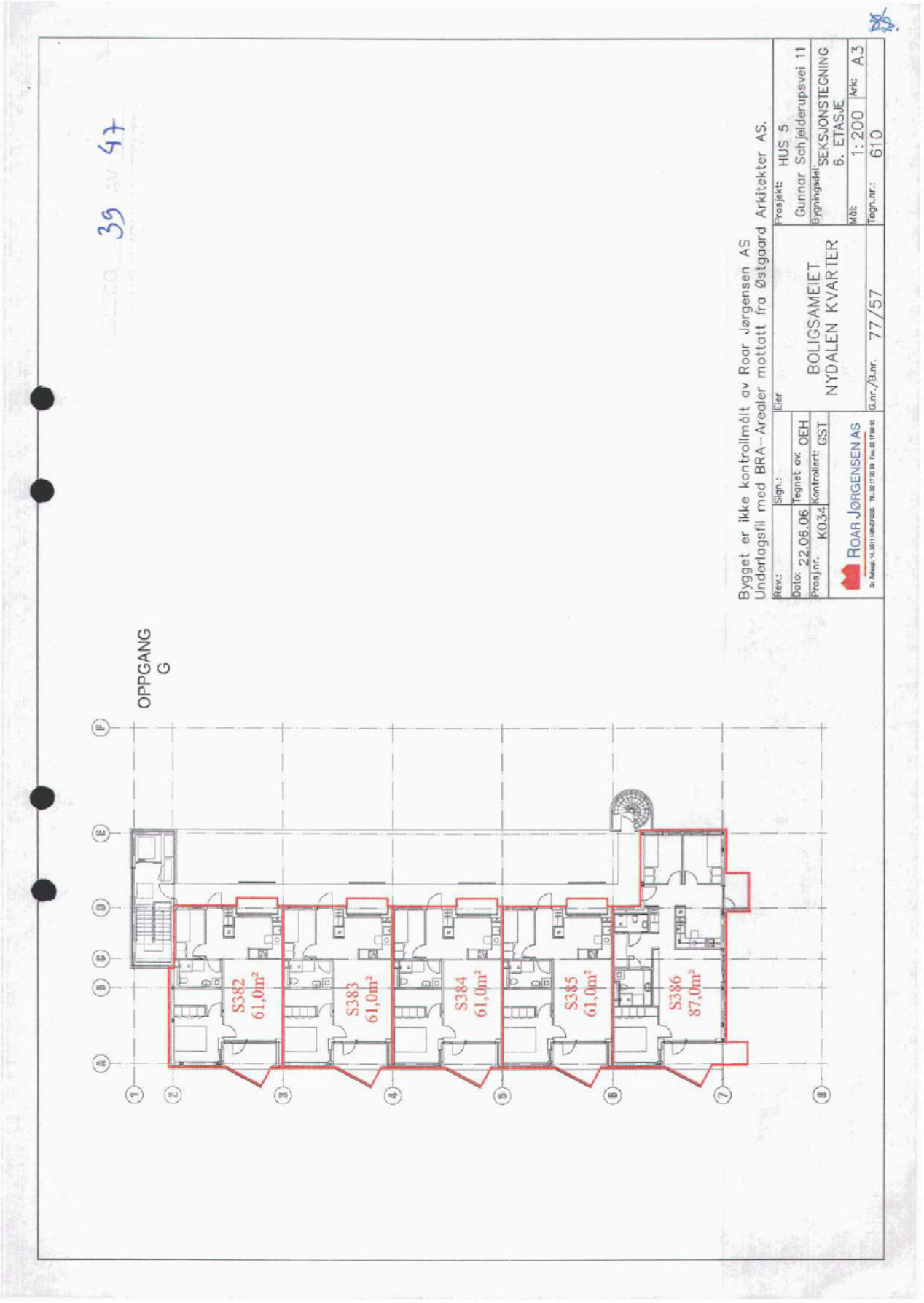

VEDLEGG 34 AV 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.: 13.09.06 Sign.: OEH
Dato: 22.06.06 Tegnet av: OEH
Prosj.nr. K034 Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 5
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
1. ETASJE
Målt: 1:200 Ark: A3
Tegn.nr.: 605
OPPGANG
G
S362 Kjeller tekn.rom 30,0m²
Kjeller bod 7,0m²
1.etg b.hage 504,0m²
2.etg adm. 61,0m²
602,0m²
S362
602,0m²

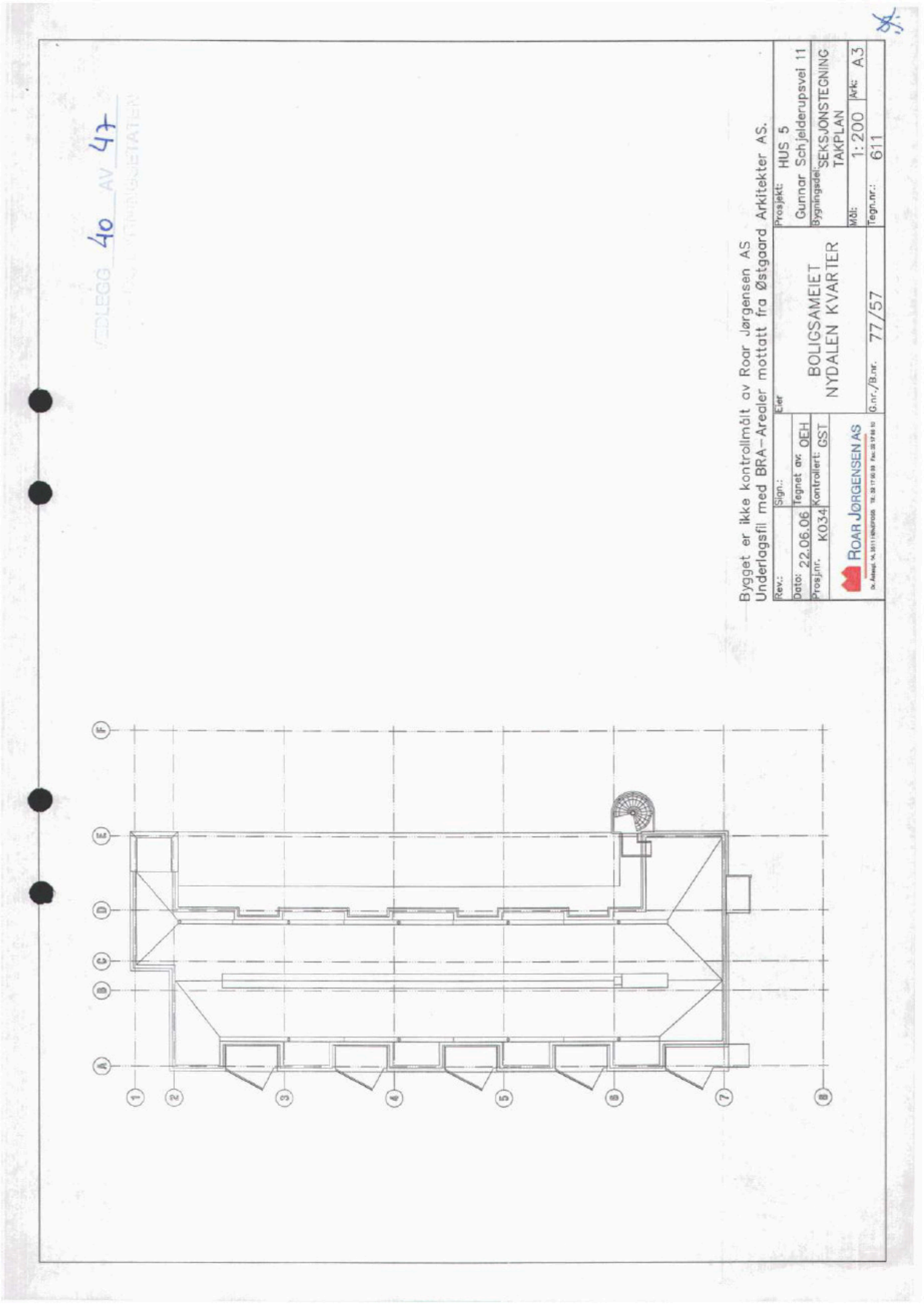

VEDLEGG 35 AV 47
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGESAKSPROSJEKT
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.: 13.09.06 Sign.: OEH
Dato: 22.06.06 Tegnet av: OEH
Prosj.nr: K034 Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 5
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
2. ETASJE
Målt: 1:200 Ark: A3
Tegn.nr.: 606
OPPGANG
G
S362
S363
61,0m²
S364
61,0m²
S365
61,0m²
S366
87,0m²

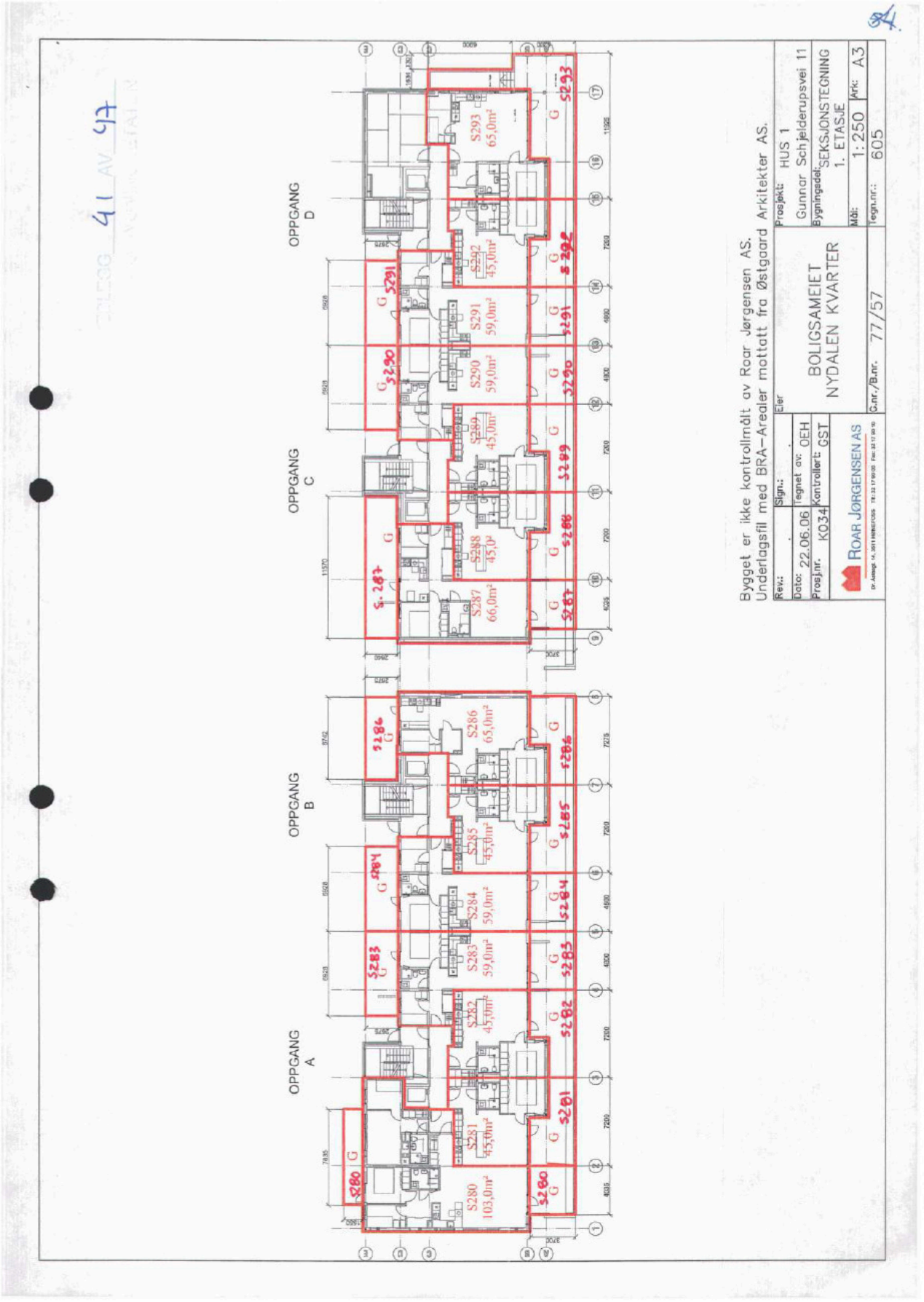

VEDLEGG 36 AV 47
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 5
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel SEKSJONSTEGNING
3. ETASJE
Målt: 1:200
Arkt: A3
Tegn.nr.: 607
OPPGANG
G
S367
61,0m²
S368
61,0m²
S369
61,0m²
S370
61,0m²
S371
87,0m²

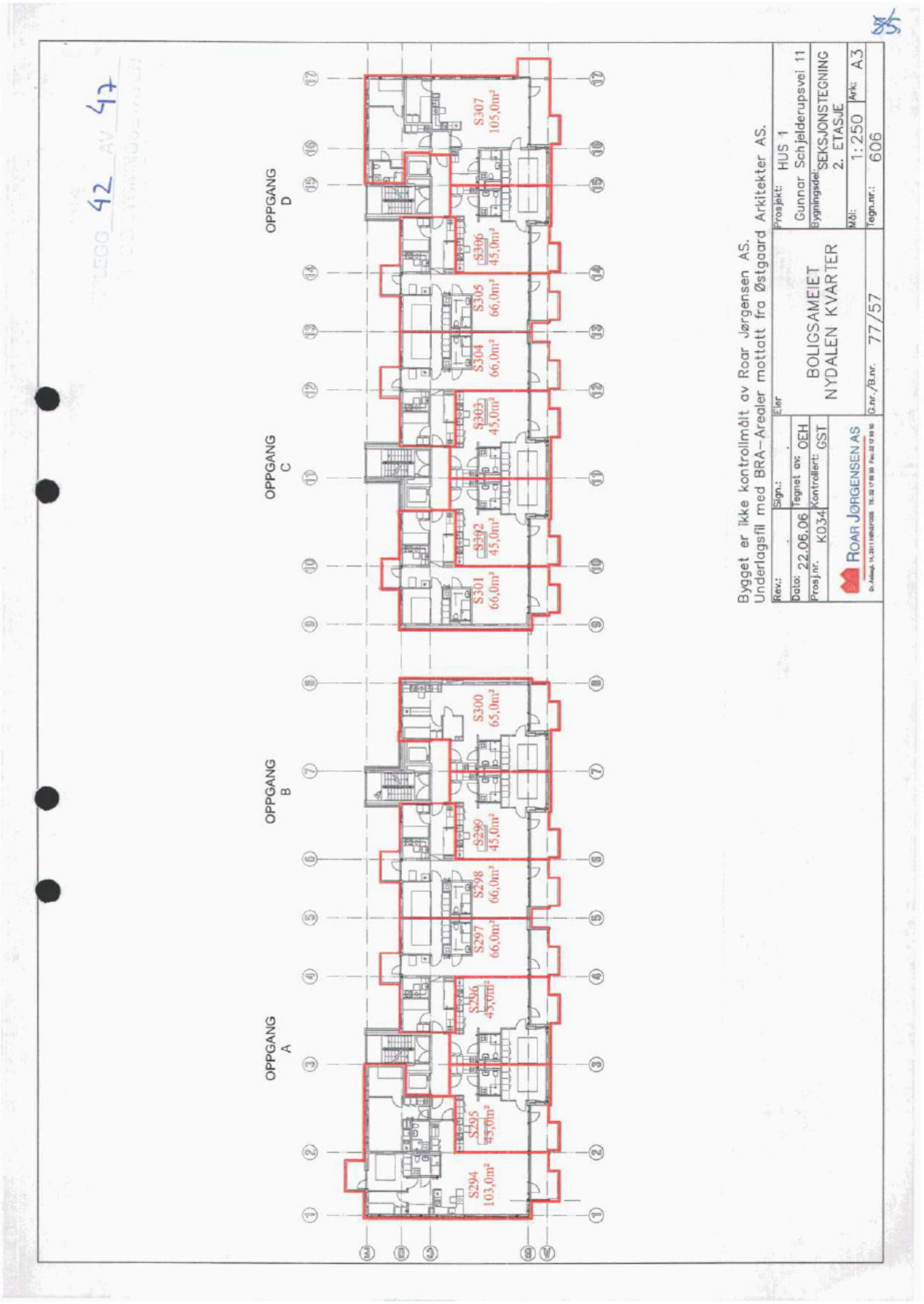

Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosjnr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 5
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
4. ETASJE
Målt: 1:200
Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 608
OPPGANG
G
S372
61,0m²
S373
61,0m²
S374
61,0m²
S375
61,0m²
S376
87,0m²

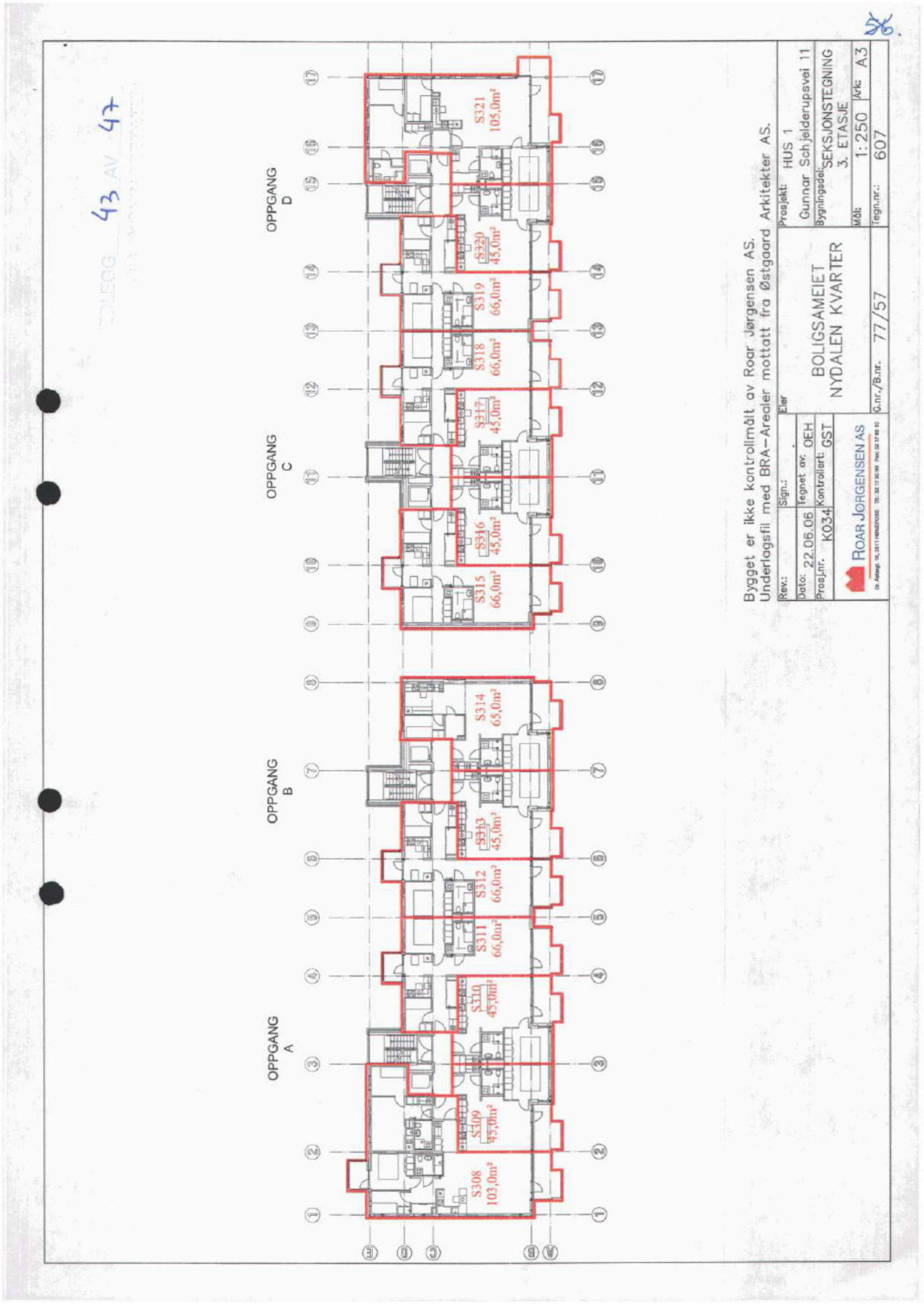

38 av 47
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA–Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr.: K034
Kontrollert: GST
ROAR JØRGENSEN AS
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
Prosjekt: HUS 5
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
5. ETASJE
Målt: 1:200
Ark: A3
G.nr./B.nr.: 77/57
Tegn.nr.: 609
OPPGANG
G
S377
61,0m²
S378
61,0m²
S379
61,0m²
S380
61,0m²
S381
87,0m²

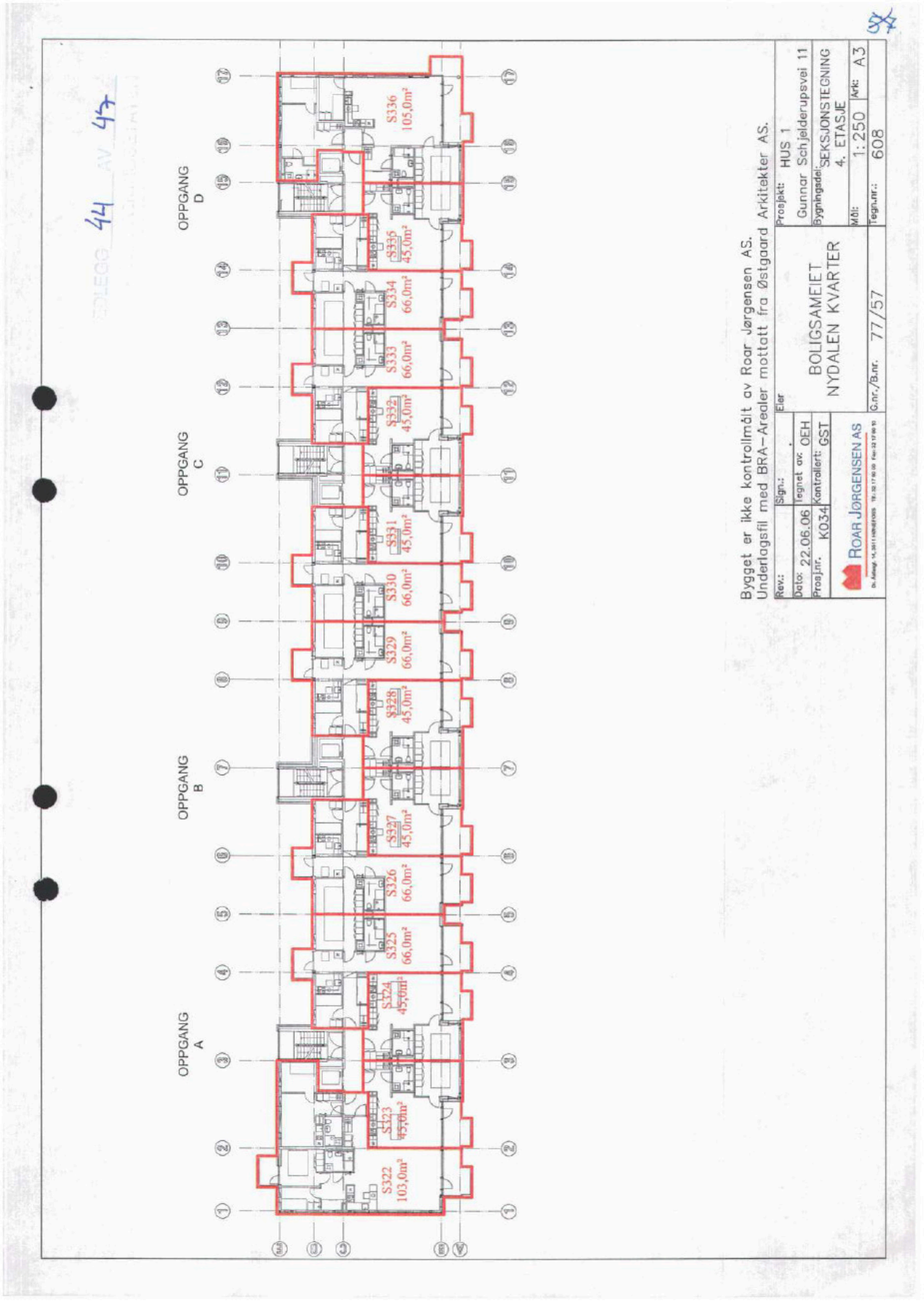

39 av 47
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Eier
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr.: K034
Kontrollert: GST
ROAR JØRGENSEN AS
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
Prosjekt: HUS 5
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
6. ETASJE
Målt: 1:200
Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 610
OPPGANG
G
S382
61,0m²
S383
61,0m²
S384
61,0m²
S385
61,0m²
S386
87,0m²

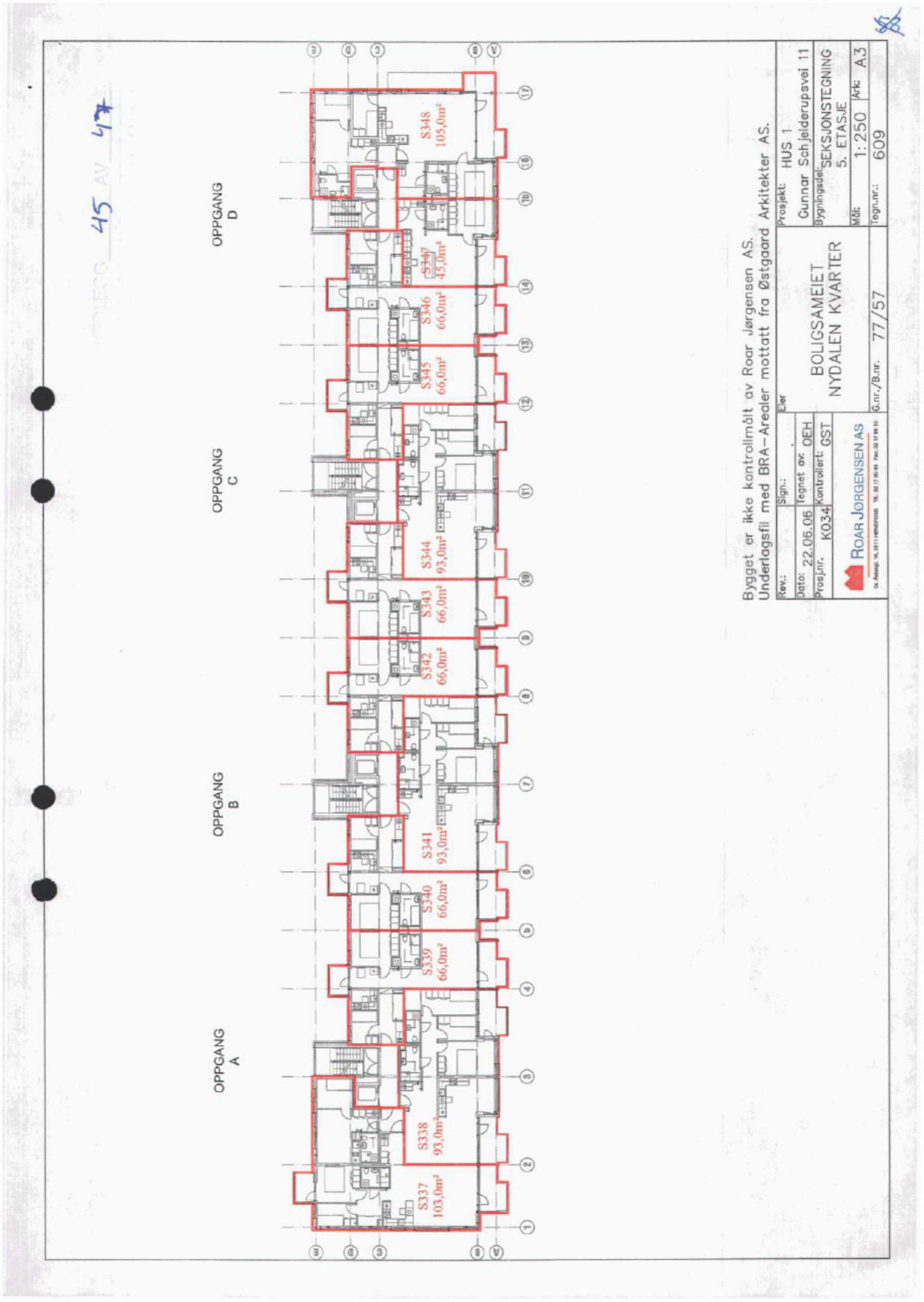

VEDLEGG 40 AV 47
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 5
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
TAKPLAN
Målt: 1:200
Ark: A3
Tegn.nr.: 611

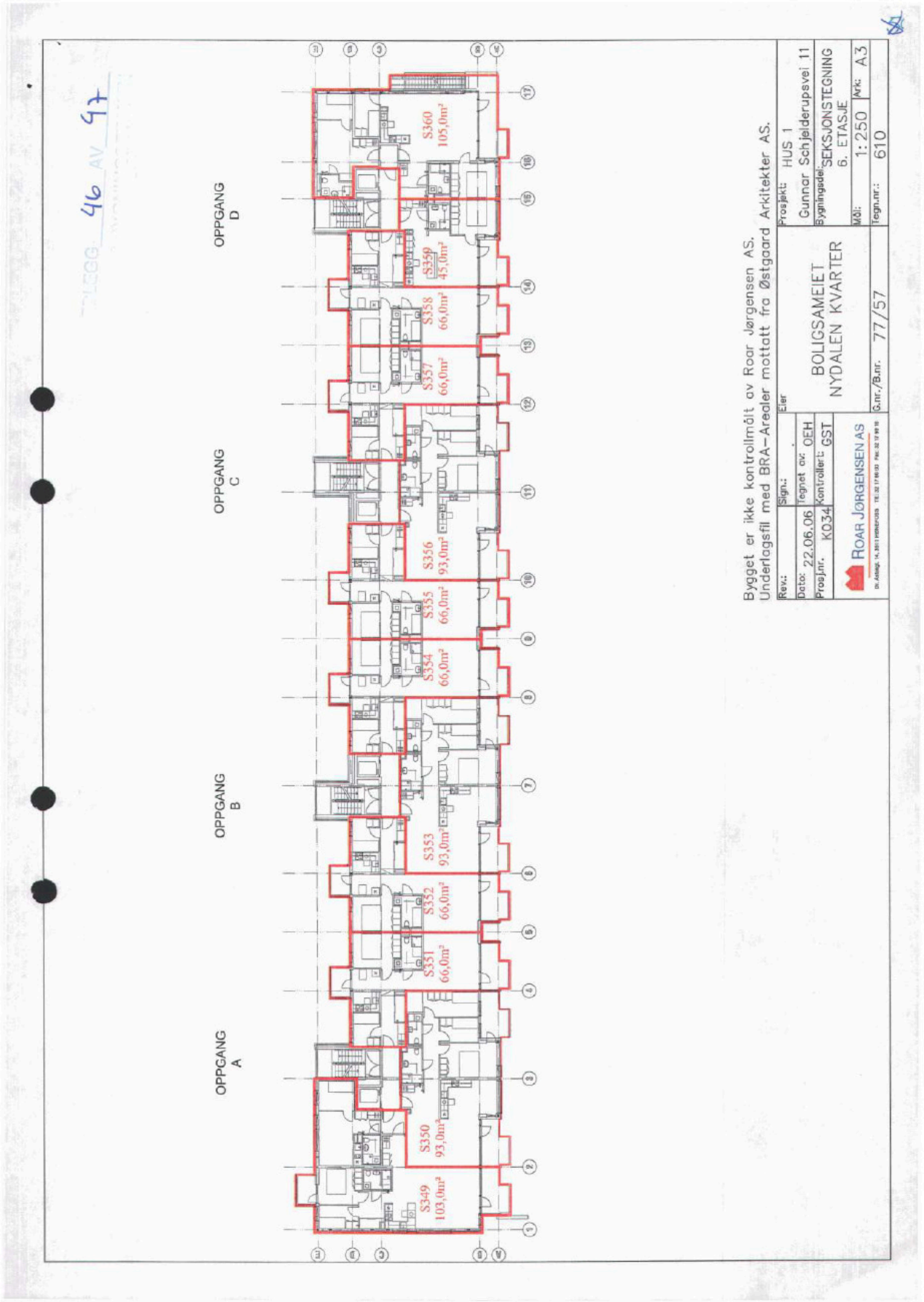

OPPGANG A
OPPGANG B
OPPGANG C
OPPGANG D
S280 103,0m²
S281 45,0m²
S282 45,0m²
S283 59,0m²
S284 59,0m²
S285 45,0m²
S286 65,0m²
S287 66,0m²
S288 45,0
S289 45,0m²
S290 59,0m²
S291 59,0m²
S292 45,0m²
S293 65,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr. K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 1
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 1. ETASJE
Målt: 1:250
Ark: A3
Tegn.nr.: 605

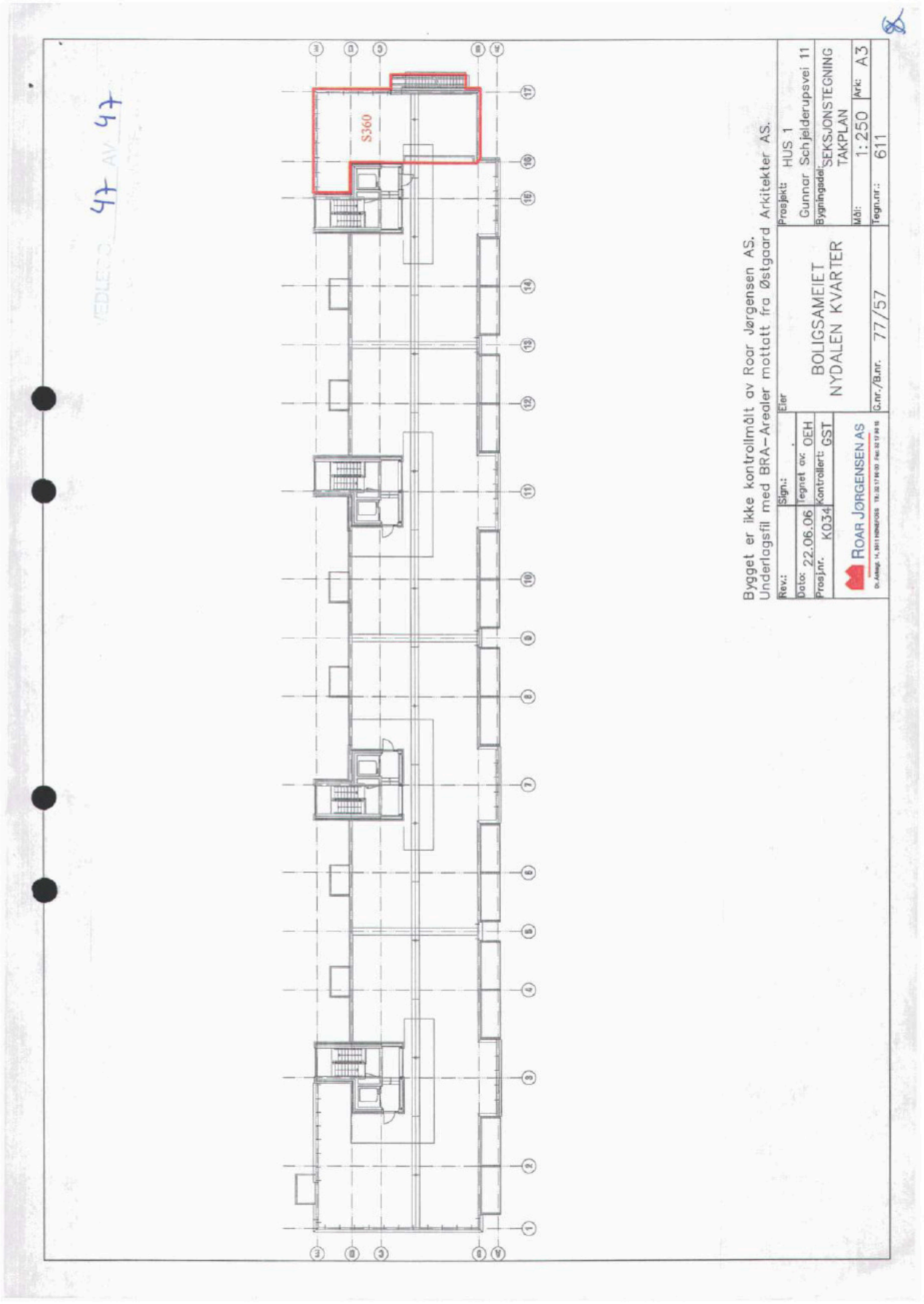

42 AV 47
OPPGANG A
OPPGANG B
OPPGANG C
OPPGANG D
S294 103,0m²
S295 45,0m²
S296 45,0m²
S297 66,0m²
S298 66,0m²
S299 45,0m²
S300 65,0m²
S301 66,0m²
S302 45,0m²
S303 45,0m²
S304 66,0m²
S305 66,0m²
S306 45,0m²
S307 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr.: K034
Kontrollert: GST
ROAR JØRGENSEN AS
Eier
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 1
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 2. ETASJE
Mål: 1:250
Ark: A3
Tegn.nr.: 606


OPPGANG A
OPPGANG B
OPPGANG C
OPPGANG D
S308 103,0m²
S309 45,0m²
S310 45,0m²
S311 66,0m²
S312 66,0m²
S313 45,0m²
S314 65,0m²
S315 66,0m²
S316 45,0m²
S317 45,0m²
S318 66,0m²
S319 66,0m²
S320 45,0m²
S321 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosj.nr.: K034
Kontrollert: GST
ROAR JØRGENSEN AS
Eier
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
Prosjekt: HUS 1
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 3. ETASJE
Mål: 1:250
Ark: A3
G.nr./B.nr.: 77/57
Tegn.nr.: 607


OPPGANG A
OPPGANG B
OPPGANG C
OPPGANG D
S322 103,0m²
S323 45,0m²
S324 45,0m²
S325 66,0m²
S326 66,0m²
S327 45,0m²
S328 45,0m²
S329 66,0m²
S330 66,0m²
S331 45,0m²
S332 45,0m²
S333 66,0m²
S334 66,0m²
S335 45,0m²
S336 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Proj.nr.: K034
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 1
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
4. ETASJE
Mål: 1:250
Ark: A3
G.nr./B.nr.: 77/57
Tegn.nr.: 608


OPPGANG A
OPPGANG B
OPPGANG C
OPPGANG D
S337 103,0m²
S338 93,0m²
S339 66,0m²
S340 66,0m²
S341 93,0m²
S342 66,0m²
S343 66,0m²
S344 93,0m²
S345 66,0m²
S346 66,0m²
S347 45,0m²
S348 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr.: K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
G.nr./B.nr. 77/57
Prosjekt: HUS 1
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING 5. ETASJE
Målt: 1:250
Ark: A3
Tegn.nr.: 609


OPPGANG A
OPPGANG B
OPPGANG C
OPPGANG D
S349 103,0m²
S350 93,0m²
S351 66,0m²
S352 66,0m²
S353 93,0m²
S354 66,0m²
S355 66,0m²
S356 93,0m²
S357 66,0m²
S358 66,0m²
S359 45,0m²
S360 105,0m²
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Dato: 22.06.06
Prosj.nr.: K034
Sign.:
Tegnet av: OEH
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 1
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
6. ETASJE
Målt: 1:250
Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 610


47 AV 47
S360
Bygget er ikke kontrollmålt av Roar Jørgensen AS.
Underlagsfil med BRA-Arealer mottatt fra Østgaard Arkitekter AS.
Rev.:
Sign.:
Dato: 22.06.06
Tegnet av: OEH
Prosjnr.: K034
Kontrollert: GST
Eier
BOLIGSAMEIET
NYDALEN KVARTER
ROAR JØRGENSEN AS
Prosjekt: HUS 1
Gunnar Schjelderupsvei 11
Bygningsdel: SEKSJONSTEGNING
TAKPLAN
Målt: 1:250
Ark: A3
G.nr./B.nr. 77/57
Tegn.nr.: 611

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Bl 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 møtet. 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

Det er ikke obligatorisk å benytte registreringsblanketten bakerst i dokumentet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ny felles avtale for bredbånd (fra styret)
8. Forslag om vedtektsendring: Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret
9. Forslag om vedtektsendring: Prioritering av beboere ved valg til styret
10. Søknad om oppføring av pergola på takterrasse
11. 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

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen av fremmøtte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5700 Sameiet Nydalen Kvarter - regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 685 000. Av dette beløpet er kr 246 240 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder. Dvs at resterende 438 760 fordeles mellom de 7 øvrige medlemmene av styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 settes til kr. 685.000,-

---

Sak 7

Ny felles avtale for bredbånd (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fremmes i tråd med vedtak på årsmøtet 2025

Se også vedlagt tilbud fra Obos Nett

I henhold til vedtak fra årsmøtet 2025 har styret gjennomført en prosess for å utrede mer kostnadseffektiv og fremtidsrettet løsning for bredbånd og TV i sameiet, inkludert vurdering av løsninger uten kollektiv TV-avtale.

Styret har i løpet av prosessen hatt dialog med flere leverandører (om lag 6 aktører), og innhentet og vurdert tilbud basert på pris, teknisk løsning, driftsstabilitet, service og erfaring fra tilsvarende boligprosjekter.

Etter en samlet vurdering anbefaler styret å inngå ny kollektiv avtale med **OBOS Nett** for etablering av moderne fibernett til hele sameiet.

Tilbudet innebærer:

- Etablering og oppgradering til moderne fibernett i hele sameiet
- Internett 1000/1000 Mbit/s til hver husstand
- Levert og driftet ruter (WiFi 6) til hver enhet
- Ingen etableringskostnad for sameiet*
- Obos Nett vil hjelpe beboerne med informasjon om oppsett og innføring
- Pris: **159 kr per måned per leilighet (inkl. mva)**

Pris: Til sammenligning betaler sameiet i dag 558 kr per leilighet per måned for felles TV- og bredbåndsavtale (Kollektiv Flex Premium 200) fra Telia.

(*Forutsatt at avtalen ikke sies opp før det har gått 5 år.)

I tillegg til svært konkurransedyktig pris, er OBOS Nett vurdert som den beste totale løsningen basert på blant annet erfaring, referanser, leveranseevne og fleksibilitet i tjenestetilbudet. Løsningen gir også den enkelte beboer frihet til selv å velge om man ønsker TV-/strømmetjenester, med ulike tilbydere av tv-pakker og priser Obos har fremforhandlet.

Se også her for mer informasjon: https://www.obos.no/styrearbeid/nett/beboer

Styret legger til grunn at dette vil gi lavere kostnader og et mer moderne og fleksibelt tilbud til beboerne.

Dagens avtale med Telia utløper 01.10.2026 og må sies opp innen 01.07.2026 for å unngå automatisk forlengelse. Dersom årsmøtet vedtar ny avtale med Obos Nett, vil styret si opp avtalen innen fristen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at sameiet inngår avtale med OBOS Nett om etablering av felles fibernett og bredbåndsløsning i tråd med fremlagt tilbud. Samtidig sies dagens kollektive avtale med Telia opp i henhold til gjeldende oppsigelsesfrist.

Vedlegg

2. Nydalen Kvarter Sameie - Tilbud - 090325mk.pdf

Sak 8

Forslag om vedtektsendring: Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret

Forslag fremmet av:
Elisabeth Johnsrud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å fremme forslag om følgende vedtektsendringer:

1. Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret.

Det foreslås at medlemmer av styret ikke kan sitte i styret i mer enn 8 år.

Begrunnelse:
En begrensning i funksjonstid vil bidra til jevnlig fornyelse i styret. Rotasjon reduserer risikoen for uheldige bindinger og rolleblanding, og styrker tilliten til styrets uavhengighet. Samtidig gir det rom for nye krefter, nye perspektiver og økt engasjement, noe som kan bidra positivt til utviklingen av sameiet.

God styring bygger på både erfaring og fornyelse. En tidsbegrensning vil bidra til en sunn balanse mellom kontinuitet og nytenkning.

Forslag til vedtak:

Medlemmer av styret kan maksimalt sitte i styret i 8 år.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret forstår intensjonen bak forslaget, og mener det er viktig med en god balanse mellom kontinuitet og fornyelse i styret. Samtidig er det styrets vurdering at en fast grense for funksjonstid ikke er hensiktsmessig. Sameiet vil være tjent med at motiverte og erfarne styremedlemmer kan fortsette sitt arbeid dersom årsmøtet har tillit til dem.

Styret vil også fremheve at etableringen av valgkomité de senere årene bidrar til en strukturert og god prosess for rekruttering og fornyelse i styret.

Videre er det styrets vurdering at forslaget ikke er i tråd med eierseksjonsloven, da det ikke kan fastsettes begrensninger på hvor lenge et styremedlem kan sitte. Det er til enhver tid årsmøtet som står fritt til å velge de styremedlemmer man finner best egnet.

På denne bakgrunn mener styret det er uklokt å innføre en slik begrensning av fremtidige årsmøters handlingsrom.

Forslag til vedtak
Medlemmer av styret kan maksimalt sitte i styret i 8 år.

Sak 9

Forslag om vedtektsendring: Prioritering av beboere ved valg til styret

Forslag fremmet av:
Elisabeth Johnsrud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

2. Prioritering av beboere ved valg til styret

Det foreslås at personer som bor i sameiet skal prioriteres ved valg til styret.

Begrunnelse: Medlemmer av styret som bor i sameiet har naturlig interesse i eiendommens drift, vedlikehold og langsiktige verdi. Egeninteresse i bomiljø og økonomi gir ofte sterkere engasjement og større ansvarsfølelse.

Dersom det finnes kvalifiserte kandidater blant beboerne, bør disse gå foran personer som ikke bor i sameiet. Dette vil styrke eierskap, tilhørighet og langsiktig forvaltning av fellesskapets verdier.

Forslag til vedtak:

Beboere skal prioriteres ved valg til styret fremfor personer som ikke bor i sameiet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret har forståelse for intensjonen bak forslaget, og er enige i at det er en fordel at et flertall av styrets medlemmer bor i sameiet. Gitt ellers like kvalifikasjoner vil det dessuten være naturlig at både valgkomiteen og årsmøtet foretrekker en kandidat som bor i sameiet fremfor en ekstern kandidat. Samtidig mener styret at valgkomiteen bidrar til gode og helhetlige vurderinger av kandidater, og at årsmøtet bør stå fritt til å velge de kandidatene som til enhver tid anses best egnet, uavhengig av bosted.

Etter styrets vurdering er forslaget heller ikke i tråd med eierseksjonsloven, da det ikke kan fastsettes begrensninger på hvem årsmøtet kan velge som styremedlemmer.

Forslag til vedtak
Beboere skal prioriteres ved valg til styret fremfor personer som ikke bor i sameiet.

Sak 10

Søknad om oppføring av pergola på takterrasse

Forslag fremmet av:
Shah Murad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlagt søknad.

Styrets innstilling

Styret legger til grunn at det omsøkte tiltaket (oppføring av pergola på privat takterrasse) omfattes av eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a, og dermed krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Videre legger styret til grunn at seksjonseier selv er ansvarlig for å avklare og innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser etter plan- og bygningsloven, forutsatt at sameiet gir sin tilslutning til tiltaket.

Dersom årsmøtet vedtar forslaget, må seksjonseier dokumentere at igangsettelsestillatelse (IG) er gitt,før arbeidene igangsettes.

Seksjonseier plikter å demontere pergola for egen regning, dersom det er nødvendig for at sameiet kan få utført fremtidig vedlikehold av tak eller bygning.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Årsmøtet gis tillatelse til å føre opp pergola på privat takterrasse som beskrevet i vedlagt søknad

Vedlegg

3. pergola_soknad.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 2 styremedlemmer for to år
- 1 varamedlem for to år
- 2 varamedlemmer for ett år
- 2-3 medlemmer til valgkomiteen for ett år

Roller og kandidater

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

- Jardar Havro Bakke

  Med valg av ekstern styreleder, Jardar Havro Bakke, vedtas samtidig vedlagt kontrakt med Fornebu Forvaltning, og honorar for kommende styreperiode på kr 264 000 til styreleder, med månedlige utbetalinger.

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

- Anne Grethe Garaas
- Lars Erik Svendsen

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

- Ole Magnus Midttveit

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

- Andreas Gulbrandsen
- Mikael Nguyen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til Årsmøtet 2026.pdf
2. Tilbud Nydalen Kvarter 2026-2028.pdf

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2025

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 8 ordinære styremøter. I tillegg har det vært gjennomført en rekke møter og befaringer hvor enkeltmedlemmer av styret har deltatt i forbindelsen med oppfølging av leverandører, samarbeidspartnere og pågående prosjekter. 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.

Styrearbeidet i et sameiepå vår størrelsen (386 seksjoner) innebærer et betydelig omfang av både administrative og praktiske oppgaver gjennom hele året. I tillegg til styremøtene går det med vesentlig tid til løpende oppfølging av drift, håndtering av reparasjoner og vedlikehold, oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere, samt behandling av henvendelser og bomiljøsaker fra beboerne.

Styret har også arbeidet kontinuerlig med oppfølging av pågående prosjekter og vurdering av nye tiltak, hvor det er lagt vekt på å balansere nødvendige tekniske investeringer mot ønskede forbedringer av fellesarealer og bomiljø.

Vibbo - nyheter og informasjon om sameiet

Vi har brukt Vibbo som sameiets primære kommunikasjons- og informasjonskanal, og publisert nyheter om aktuelle saker gjennom styreperioden. 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.

Status - utbedring av betongskader i garasjen

Styret har arbeidet videre med planlagt rehabilitering av garasjeanlegget, jf. tidligere informasjon om kartlegging av betongskader.

Det er i april 2026 gjennomført tilbudsbefaring i garasjekjelleren sammen med Favn (tidl. Selvaag Prosjekt) og tre entreprenører. På bakgrunn av dette er det sendt ut forespørsel om tilbud på rehabiliteringsarbeidene.

Prosjektet omfatter i hovedsak:

- utbedring av betongskader
- membranarbeider på dekker
- overflatebehandling av vegger og søyler
- oppgradering av gulv med nytt belegg og oppmerking

I tillegg er det bedt om priser på enkelte opsjoner, blant annet katodisk beskyttelse for å forlenge levetiden på konstruksjonen.

Styret arbeider også, i samarbeid med Favn, med en plan for logistikk og løsninger for parkering i perioden arbeidene skal pågå. Målet er å finne en god løsning for alternativ parkeringsplasser fro beboerne, i de periodene bilene ikke kan stå i garasjekjelleren pga arbeidene.

Tilbudene vil bli evaluert når de foreligger, og styret vil deretter komme tilbake med mer informasjon om fremdrift og omfang. Foreløpig er oppstart av prosjektet planlagt til høsten 2026.

Status utbedring trefasader

Styret har arbeidet videre med oppfølgingen av trefasadene i sameiet, jf. tidligere informasjon om tilstandskartlegging og planlagt prøveprosjekt.

Det er nå gjennomført avklarende møter mellom prosjektleder i PX Solutions og aktuell entreprenør, og det gjenstår kun mindre justeringer før endelig kostnadsestimat for prøveprosjektet kan fastsettes. På bakgrunn av innhentede tilbud har styret, etter anbefaling fra prosjektleder, besluttet å gå videre med én entreprenør for gjennomføring av prøveprosjektet, men kontrakt er i skrivende stund ikke endelig signert.

Etter at endelig bestilling er gjennomført, er dette tentativ fremdriftsplan:

- oppstart med tilrigging etter ca. 3 uker
- oppstart av arbeider på stillas etter ca. 4–5 uker
- mål om ferdigstillelse før fellesferien

Den rettslige prosessen knyttet til reklamasjoner mot utbygger og ansvarlig arkitekt fortsetter parallelt med prøveprosjektet, i samråd med ekstern advokat.

Styret vil i tiden fremover, sammen med PX Solutions, følge opp gjennomføring og erfaringer fra prøveprosjektet som grunnlag for videre vurderinger.

Nærmere informasjon om gjennomføring, praktiske konsekvenser og videre plan vil bli delt med beboerne når dette er endelig avklart.

Økonomi og budsjett

Se egne kommentarer til regnskap og budsjett i tilknytning til regnskapsdokumentene. Budsjettet for 2026 er et driftsbudsjett, og kostnader knyttet til utbedring av betongskader i garasjen og trefasader vil i hovedsak komme i tillegg til dette.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALEN KVARTER

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALEN KVARTER.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Penneo Dokumentnøkkel: ES1W0-8888C-GSTC3-M2BGC-QBEUP-TSAJ0

ÅRSREGNSKAPET

Regnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 viser **driftsinntekter på kr 19,29 mill.** og **driftskostnader på kr 16,81 mill.**, noe som gir et **driftsresultat på kr 2,48 mill.** Finansinntekter på **kr 0,52 mill.** bidrar til et **årsresultat på kr 3,00 mill.**, som foreslås overført til opptjent egenkapital. Egenkapitalen utgjør ved årsslutt **kr 11,09 mill.**, og sameiet har **positiv arbeidskapital** med gode likviditetsreserver per 31.12.2025.

Driftsinntektene er i hovedsak på nivå med budsjett, mens driftskostnadene samlet sett er **lavere enn budsjettert**, særlig innen energi/fyring og enkelte drifts- og vedlikeholdsposter. Dette har bidratt til et vesentlig bedre resultat enn forutsatt i budsjett.

Budsjett 2026

For 2026 er det budsjettert med **driftsinntekter på kr 20,06 mill.** og **driftskostnader på kr 19,56 mill.**, som gir et **positivt driftsresultat på kr 0,50 mill.** Etter finansposter er **årsresultatet budsjettert til kr 0,58 mill.** Budsjettet legger til grunn ordinær drift, men med **økte kostnader til drift og vedlikehold**, blant annet knyttet til planlagt vedlikehold.

Budsjettet danner grunnlag for fastsettelse av felleskostnader og er basert på en **økning i innkrevde felleskostnader sammenlignet med 2025**, for å sikre forsvarlig drift og fortsatt god likviditet.

SAMEIET NYDALEN KVARTER
ORG.NR. 991081267, KLIENTNR. 5700

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 807 761	17 967 128	18 774 000	19 936 000
Ladeinntekter elbil		54 345	263 318	250 000	120 000
Andre inntekter	3	428 303	1 326 554	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 290 409**	**19 557 001**	**19 024 000**	**20 056 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-100 712	-117 670	-93 060	-101 560
Styrehonorar	5	-664 160	-612 000	-660 000	-685 000
Avskrivninger	13	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-32 679	-25 102	-31 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-543 188	-518 373	-546 000	-555 000
Konsulenthonorar		-326 749	-407 661	-250 000	-250 000
Drift og vedlikehold	7	-3 526 760	-4 320 200	-5 000 000	-6 325 000
Forsikringer		-1 865 601	-1 726 282	-1 935 000	-1 200 000
Festeavgift		0	-38 235	-38 000	0
Kommunale avgifter	8	-3 566 132	-3 896 580	-3 722 000	-3 642 000
Garasjer	9	112 669	67 030	0	0
Energi/fyring	10	-1 708 651	-1 734 487	-2 500 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 293 411	-2 141 760	-2 120 000	-2 350 000
Andre driftskostnader	11	-2 298 027	-2 271 701	-2 365 000	-2 420 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 813 401**	**-17 743 020**	**-19 260 060**	**-19 558 560**
DRIFTSRESULTAT		**2 477 008**	**1 813 981**	**-236 060**	**497 440**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	519 368	399 602	200 000	81 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**519 368**	**399 602**	**200 000**	**81 000**
ÅRSRESULTAT		**2 996 375**	**2 213 582**	**-36 060**	**578 440**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		2 996 375	2 213 582		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 195	293 945
Forskuddsbetalte kostnader		652 396	549 361
Andre kortsiktige fordringer	14	481 894	0
Driftskonto OBOS-banken		2 896 455	1 934 506
Driftskonto OBOS-banken II		28 023	23 712
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 004	15 200
Sparekonto OBOS-banken		8 384 743	4 590 493
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 259 121
SUM OMLØPSMIDLER		**12 504 709**	**9 666 339**
SUM EIENDELER		**12 504 709**	**9 666 340**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		11 088 912	8 092 537
SUM EGENKAPITAL		**11 088 912**	**8 092 537**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		306 394	326 390
Leverandørgjeld		1 087 613	1 226 571
Skyldige offentlige avgifter	15	21 791	20 843
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 415 797**	**1 573 803**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 504 709**	**9 666 340**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

Jardar Havro Bakke /s/

Anne Grethe Hoel Garaas /s/ *Lars Erik Gyulzadyan Svendsen /s/*

Camilla Bremvik Thorshaug /s/ *Espen Elvrum /s/*

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	14 400
Strøm elbil	82 000
Felleskostnader	16 519 681
TV/Internett	2 170 380
MC-plass leie	21 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 807 761**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Paypal	4 225
Elbil Wattif EV AS	172 163
Parkering/Garasje (Aimo)	251 915
SUM ANDRE INNTEKTER	**428 303**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-93 642
Gaver til ansatte	-7 070
SUM PERSONALKOSTNADER	**-100 712**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-664 160
SUM STYREHONORAR	**-664 160**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-16 390

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-32 679
SUM REVISJONSHONORAR	**-32 679**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-914 216
Drift/vedlikehold VVS	482 193
Drift/vedlikehold elektro	-89 382
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-799 122
Drift/vedlikehold heisanlegg	-944 704
Drift/vedlikehold brannsikring	-503 962
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-279 324
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-394 077
Egenandel forsikring	-66 831
Kostnader dugnader	-17 335
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 526 760**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 629 562
Renovasjonsgebyr	-936 571
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 566 132**

NOTE 9
GARASJER

Leie	846 846
Driftskostnader	-36 250
Forsikring	-321 505
Strøm og nettleie	-346 666
Vedlikehold	-29 757
SUM GARASJER	**112 669**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 708 651
SUM ENERGI / FYRING	**-1 708 651**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 562
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 745
Annen leiekostnad	-39 135
Håndverktøy	-10 770
Annet driftsmateriale	-5 537
Lyspærer og sikringer	-20 566
Vaktmestertjenester	-957 788
Vakthold	-266 036
Renhold ved firmaer	-816 376
Snørydding	-74 658
Andre driftskostnader	-17 007
Trykksaker	-1 588
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 390
Andre kontorkostnader	-3 503
Porto	-990
Bankgebyr	-10 945
Øreavrunding	7
Velferdskostnader	-3 867
Tap på fordringer	-69
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 298 027**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	224 823
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 638
Renter av sparekonto i OBOS-banken	283 300
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 150
Andre renteinntekter	2 457
SUM FINANSINNTEKTER	**519 368**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Inventar		
Tilgang 2011	227 700	
Avskrevet tidligere	-227 699	
Avskrevet i år	-1	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, utfaktureringer for 2. halvår 2025	481 894
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**481 894**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

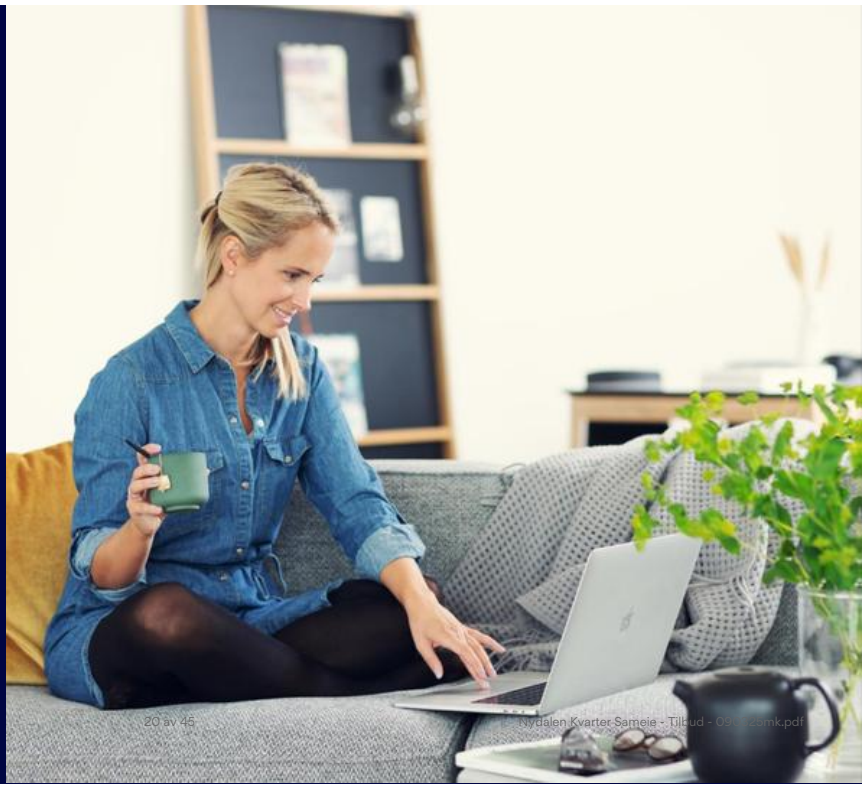
Forskuddstrekk	-16 004
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 787
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-21 791**

Nydalen Kvarter Sameie

Tilbud 2026

Etablering/oppgradering av fibernett
Bredbånd og TV-tjenester

OBOS Nett



Om OBOS Nett

OBOS Nett bygger fibernett for bredbånd og TV tjenester i borettslag og sameier.

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Hundrevis av etablerte borettslag og sameier har fått et topp moderne fibernett, og har gode bredbånd og TV-tjenester i nettet.

Alle nye OBOS-boliger, og næringsbygg leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere andre utbyggere velger fibernett fra OBOS til sine boligprosjekter.



OBOS Nett

Norsk eier, solid organisasjon

Oslo
- Salg og administrasjon
- Leveranse og prosjekt avd.
- Teknisk avd.
- Kundeservice
- Vakt/utrykning 24/7/365

Bergen
- Leveranse og prosjekt avd.
- Salg

Lokalt
- Teknisk servicepersonell i alle OBOS regioner lokalt



OBOS Nett

Tilbud

1. **Etablering/oppgradering av fibernett i boligselskapet**
2. **1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til hver husstand**
3. **OBOS Nett dekker alle etableringskostnader**

Belastes boligselskapet med totalt 159,- per måned, per leilighet inkl. mva.

OBOS Nett

Det etableres et moderne fibernett i boligselskapet





OBOS Nett

Nytt utstyr i hver leilighet



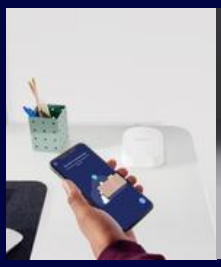
OBOS Nett

En Wifi6 ruter leveres og kobles opp for alle



Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

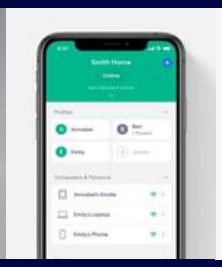
Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



Trådløs ruter for hastigheter opptil 1000Mbps



Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app



Kan enkelt utvides til mesh-nett med flere enheter



OBOS Nett kundeservice står til tjeneste

Intet gjør oss gladere.....

..... enn slike tilbakemeldinger fra kunder:









Snitt svartid på kundeservicetelefonen siste seks måneder: 1,53 minutter

TV & Strømmetjenester



TV

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.
I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
For mer info: www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv



allente

strim

RiksTV





Med flere enn kun én TV tilbyder i nettet blir det konkurranse, og du velger den med det beste tilbudet.

Både RiksTV, Allente og Strim gir faste rabatter til alle med fiber fra OBOS Nett i veggen.

Ofte er det ytterligere kampanjer for kunder i OBOS Nett.
Som et eksempel er det i skrivende stund følgende kampanje for nye abonnement:

Allente Stream Standard til Stream Basic pris
https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv/allente

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Ikke kun én TV/innholdsleverandør i nettet
- TV kan velges helt bort, og penger spares for de stadig flere som ikke ønsker tradisjonelle TV abonnement
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i boligselskapets avtaleperiode. Maks 12 måneder binding i private abonnement
- Mulighet for lavere felleskostnader


Vedlegg 2
Nydalen Kvarter Samarbeidsråd - 09.03.25 mk.pdf
OBOS
Nett

Nydalen Kvarter Sameie

Tilbud 2026

Etablering/oppgradering av fibernett
Bredbånd og TV-tjenester

OBOS Nett



Søknad om oppføring av pergola på takterrasse

Jeg ønsker å søke om tillatelse til å sette opp en pergola på takterrassen i min leilighet. Spesifikasjoner: - Pergola: 3 x 4 meter - Skyvedør: 270 x 218 cm - Skyvedør: 370 x 218 cm - Lamellvegg: 90 x 218 cm Jeg legger ved målinger og skisser som viser hvordan løsningen er tenkt. Dersom det er ønskelig, kan dere gjerne komme opp for en befaring hvor jeg viser plassering og utførelse. Pergolaen vil festes med treverk, og det vil benyttes skruer i jernstangen. Festingen vil derfor være av delvis permanent karakter. Den kan demonteres ved behov, men er ment å stå oppe hele året. Med vennlig hilsen Shah Murad

Vedlegg:




4 m
3 m
3 m
4 m

Valgkomiteens innstilling til Årsmøte 2026 – Nydalen Kvarter

Valgkomiteen har gjennomført sitt arbeid i tråd med vedtektene og sameiets behov for kontinuitet, kompetanse og stabilitet i styrearbeidet. Følgende styremedlemmer ble valgt i 2025 for to år og **er ikke på valg i 2026**:

- **Camilla**
  – styremedlem (ikke på valg)
- **Espen**
  – styremedlem (ikke på valg)

Samtlige øvrige posisjoner er på valg.

1. Styreleder

På valg for **2 år**

Valgkomiteen innstiller:

- **Jardar Havro Bakke**
  – styreleder (2 år)

Begrunnelse:
Jardar har mottatt gjennomgående positive tilbakemeldinger fra samtlige personer valgkomiteen har vært i kontakt med. Videre har han anledning til å bistå med oppgaver på dagtid, noe som vurderes som særlig verdifullt for styret, da slike oppgaver ofte kan være utfordrende å ivareta for andre medlemmer.

2. Styremedlemmer

På valg for **2 år**

Valgkomiteen innstiller:

- **Lars Erik Svendsen**
  – styremedlem (2 år)

Begrunnelse:
Lars Erik besitter en meget høy teknisk kompetanse som ingen andre i styret kan vise til. Hans inngående kunnskap og forståelse for de tekniske løsningene i Sameiet gir styret en unik ressurs, og hans evne til å ha full oversikt og kontroll på det tekniske gjør at vi er særdeles heldige som

kan dra nytte av hans bidrag. Dette styrker styrets arbeid betydelig og sikrer trygg drift av Sameiets tekniske anlegg.

- **Anne Grethe Garaas**
  – styremedlem (2 år)

Begrunnelse:
Anne Grethe har utmerket seg med høy arbeidskapasitet og har levert solide bidrag til styret over tid. Hun er selv eier av en seksjon i sameiet, og har vist stort engasjement for å ivareta og forbedre uteområdene. I tillegg har hun hatt et tydelig fokus på beboerkvalitet, noe som har kommet hele sameiet til gode.

3. Varamedlemmer

Bakgrunn for valgkomiteens vurdering

Varamedlemmene i Nydalen Kvarter deltar aktivt i styrearbeidet, både i møter og i oppgaver mellom møtene. Selv om det har vært tradisjon for å velge varamedlemmer for **1 år**, åpner vedtektene for valgperioder på **2 år**.

For å sikre bedre kontinuitet i styret anbefaler valgkomiteen at sameiet endrer praksis og går over til **2-årige valgperioder for varamedlemmer**.

For å unngå at alle varamedlemmer kommer på valg samtidig, foreslår valgkomiteen følgende fordeling i 2026:

- **1 varamedlemmer velges for 2 år**
- **2 varamedlem velges for 1 år**

Valgkomiteens innstilling

- **Ole Magnus Midttveit**
  – varamedlem (2 år)

Begrunnelse:
Ole Magnus har allerede i sitt første år i styret bidratt med både friske perspektiver og løsningsorientert innsats. Han viser tydelig motivasjon og et sterkt engasjement for at sameiet skal utvikle seg videre, og ønsker å være med på å gjøre Nydalen Kvarter til den beste versjonen av seg selv. Hans pågangsmot og positive holdning skaper ekstra driv i styrearbeidet.

- **Andreas Gulbrandsen**
  – varamedlem (1 år)

Begrunnelse:
Andreas har solid kompetanse innen byggteknikk, noe som er svært verdifullt for sameiet. Dette kommer ekstra godt med i den kommende perioden, da flere prosjekter står på agendaen og Andreas allerede har engasjert seg aktivt i disse. Hans innsikt og erfaring gir trygghet og kvalitet i gjennomføringen, til glede for både styret og beboerne. Selv om Andreas ikke lenger bor i sameiet, ønsker vi hans bidrag i minst ett år til for å ferdigstille de leveransene som er nevnt over.

- **Mikael Nguyen**
  – varamedlem (1 år)

Begrunnelse:
Mikael fremstår som nygjerrig, engasjert og med ønske om å bidra til et godt bofellesskap. Han er opptatt av god informasjonsflyt og tydelig kommunikasjon fra styret til beboerne. Han har erfaring som tillitsvalgt og har nylig sittet i styret i klatreforeningen han er aktiv i på fritiden. Mikael har bodd i sameiet i ett år og kommer dermed inn med friske øyne og et nytt perspektiv.

Oppsummering av valgkomiteens innstilling

Rolle	Navn	Periode
Styreleder	Jardar Havro Bakke	2 år
Styremedlem	Lars Erik Svendsen	2 år
Styremedlem	Anne Grethe Garaas	2 år
Varamedlem	Ole Magnus Midttveit	2 år
Varamedlem	Andreas Gulbrandsen	1 år
Varamedlem	Mikael Nguyen	1 år
Ikke på valg	Camilla Thorshaug	Valgt 2025
Ikke på valg	Espen Elvrum	Valgt 2025

Fornebu Forvaltning

Tilbud ekstern styreledelse

Sameiet Nydalen Kvarter

Oslo / 09.04.2026





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

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

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

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

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

§ 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for sameiet for en periode fra mai 2026 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2028. Engasjementet tar utgangspunkt i vedtak på ordinært årsmøte i mai 2026 om valg av ekstern styreleder, og at styreperioden har en varighet på 2 år, jfr vedtektenes bestemmelse. Arbeid etter utløp av avtaleperioden faktureres etter gjeldende timesatser, med mindre annet er skriftlig avtalt.

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

§ 2 Avtalens primæroppgaver

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

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeide sameiets budsjett og legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at det føres skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo.
- være en støtte og sparringspartner for øvrige styremedlemmer i utførelsen av deres oppgaver og ansvarsområder.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.
- motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og sørge for at disse behandles og besvares av styret innen rimelig tid, samt legges frem for styret der dette er nødvendig.
- i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- ha løpende og god dialog med sameiets forretningsfører.

§ 3 Ferie/fravær

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

Vedlegg 5 - 413 av 415 - Tilbud Nydalen Kvarter 2026-2028.pdf

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort 264 000 kr pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 fra mai 2026 til og med april 2028. Honoraret for år to av styreperioden (fra og med mai 2027) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov, eller etter nærmere avtale, kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som følger av avtalens § 2. Tjenester som nevnt i dette punktet inngår ikke i basishonoraret etter § 5, og godtgjøres særskilt.
Deltakelse i møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter – herunder ekstraordinære årsmøter, byggemøter, befaringer, sameie-/foreningsmøter eller øvrige oppgaver som naturlig følger styreledervervet – godtgjøres særskilt med kr 1 300 per time ekskl. mva, i tillegg til avtalt grunnhonorar jf. § 5.
Tilsvarende gjelder for arbeid knyttet til oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er skriftlig avtalt.
Slik bistand faktureres særskilt basert på medgått tid. Bistand etter dette punktet skal være skriftlig forhåndsavklart med styret.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Jardar Bakke har hatt i forbindelse med styrelederververvet refunderes av sameiet. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et administrasjonsvederlag som er på 7,5 % av det totale styrehonoraret i perioden styreleder blir valgt for. Administrasjonsvederlaget faktureres årlig av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

	Fornebu Forvaltning AS	Sameiet Nydalen Kvarter

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 5700 **Selskapsnavn:** SAMEIET NYDALEN KVARTER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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 seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 384 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA.

§ 3
Rettslig råderett og opplysningsplikt

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

§ 3.1
Seksjonseiers plikter ved utleie

Ved utleie plikter sameier uten unødig opphold å opplyse styret om leieboeres navn, kontaktinformasjon i form av mobiltelefon og epostadresse, og antatt varighet av leieforholdet. Sameier plikter også å informere styret når leieforholdet avsluttes.
Sameier plikter å opplyse leietager om vedtekter og husordensregler og forsikre seg om at leietager forstår disse ved innflytting, og at leietager vet hvor vedtekter og husordensregler kan finnes.
Informasjon som eier mottar fra styret, som kan tenkes å være relevant for beboere av leiligheter i sameiet, skal utleier videreformidle til leietaker snarest mulig.

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

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

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

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

§ 8
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

§ 9

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og påbudte brannvarslere

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og kjøkken slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10

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

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

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

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

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

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

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

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12

Styret

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

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

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

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

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

§ 13

Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14
Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

2. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

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

3. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§17
Mindretallsvern

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

§ 18

Endringer i vedtektene

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

§ 19

Generelle plikter

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

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

§ 5. Postkasseskilt

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

§ 6. Orden

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

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 8. Felles signalanlegg

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

§ 9. Energisparing

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

§ 10. Hundehold

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

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 12. Rullebrett

Det er ikke tillatt å bruke rullebrett på sameiets område.

§ 13. Brudd på husordensreglene

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

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

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

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

§ 14. Erstatningsansvar

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

(Husordensreglene ble sist endret på sameiermøtet 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 garasjeplasser settes for ett år av gangen, og eventuelle endringer skjer ikke med tilbakevirkende kraft.

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

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

7. Rettslig rådighet

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

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

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

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

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

8. Vedlikehold

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

Protokoll til årsmøte 2026 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: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:
Anders Thorud er valgt.

✓ **Vedtatt. Valgt ved akkumulasjon**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen av fremmøtte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Linn Langfeldt er valgt.

✓ **Vedtatt. Valgt ved akkumulasjon.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Viser til vedlagte årsrapport fra styret og årsregnskap for 2025.

Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner årsregnskap for 2025, og godkjenner at årsresultat overføres til egenkapital. Årsmøte tar styrets årsrapport til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse til det sittende styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 685 000. Av dette beløpet er kr 246 240 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder. Dvs at resterende 438 760 fordeles mellom de 7 øvrige medlemmene av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 settes til kr. 685.000,-.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

7. Ny felles avtale for bredbånd (fra styret)

Fremmes i tråd med vedtak på årsmøtet 2025

Se også vedlagt tilbud fra Obos Nett

I henhold til vedtak fra årsmøtet 2025 har styret gjennomført en prosess for å utrede mer kostnadseffektiv og fremtidsrettet løsning for bredbånd og TV i sameiet, inkludert vurdering av løsninger uten kollektiv TV-avtale.

Styret har i løpet av prosessen hatt dialog med flere leverandører (om lag 6 aktører), og innhentet og vurdert tilbud basert på pris, teknisk løsning, driftsstabilitet, service og erfaring fra tilsvarende boligprosjekter.

Etter en samlet vurdering anbefaler styret å inngå ny kollektiv avtale med **OBOS Nett** for etablering av moderne fibernett til hele sameiet.

Tilbudet innebærer:

- Etablering og oppgradering til moderne fibernett i hele sameiet
- Internett 1000/1000 Mbit/s til hver husstand
- Levert og driftet ruter (WiFi 6) til hver enhet
- Ingen etableringskostnad for sameiet*
- Obos Nett vil hjelpe beboerne med informasjon om oppsett og innføring
- Pris: **159 kr per måned per leilighet (inkl. mva)**

Pris: Til sammenligning betaler sameiet i dag 558 kr per leilighet per måned for felles TV- og bredbåndsavtale (Kollektiv Flex Premium 200) fra Telia.

(*Forutsatt at avtalen ikke sies opp før det har gått 5 år.)

I tillegg til svært konkurransedyktig pris, er OBOS Nett vurdert som den beste totale løsningen basert på blant annet erfaring, referanser, leveranseevne og fleksibilitet i tjenestetilbudet. Løsningen gir også den enkelte

beboer frihet til selv å velge om man ønsker TV-/strømmetjenester, med ulike tilbydere av tv-pakker og priser Obos har fremforhandlet.

Se også her for mer informasjon: https://www.obos.no/styrearbeid/nett/beboer

Styret legger til grunn at dette vil gi lavere kostnader og et mer moderne og fleksibelt tilbud til beboerne.

Dagens avtale med Telia utløper 01.10.2026 og må sies opp innen 01.07.2026 for å unngå automatisk forlengelse. Dersom årsmøtet vedtar ny avtale med Obos Nett, vil styret si opp avtalen innen fristen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at sameiet inngår avtale med OBOS Nett om etablering av felles fibernett og bredbåndsløsning i tråd med fremlagt tilbud. Samtidig sies dagens kollektive avtale med Telia opp i henhold til gjeldende oppsigelsesfrist.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med en stemme mot.**

8. Forslag om vedtektsendring: Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret

Fremmet av: Elisabeth Johnsrud

Jeg ønsker å fremme forslag om følgende vedtektsendringer:

1. Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret.

Det foreslås at medlemmer av styret ikke kan sitte i styret i mer enn 8 år.

Begrunnelse:
En begrensning i funksjonstid vil bidra til jevnlig fornyelse i styret. Rotasjon reduserer risikoen for uheldige bindinger og rolleblanding, og styrker tilliten til styrets uavhengighet. Samtidig gir det rom for nye krefter, nye perspektiver og økt engasjement, noe som kan bidra positivt til utviklingen av sameiet.

God styring bygger på både erfaring og fornyelse. En tidsbegrensning vil bidra til en sunn balanse mellom kontinuitet og nytenkning.

Forslag til vedtak:

Medlemmer av styret kan maksimalt sitte i styret i 8 år.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret forstår intensjonen bak forslaget, og mener det er viktig med en god balanse mellom kontinuitet og fornyelse i styret. Samtidig er det styrets vurdering at en fast grense for funksjonstid ikke er hensiktsmessig. Sameiet vil være tjent med at motiverte og erfarne styremedlemmer kan fortsette sitt arbeid dersom årsmøtet har tillit til dem.

Styret vil også fremheve at etableringen av valgkomité de senere årene bidrar til en strukturert og god prosess for rekruttering og fornyelse i styret.

Videre er det styrets vurdering at forslaget ikke er i tråd med eierseksjonsloven, da det ikke kan fastsettes begrensninger på hvor lenge et styremedlem kan sitte. Det er til enhver tid årsmøtet som står fritt til å velge de styremedlemmer man finner best egnet.

På denne bakgrunn mener styret det er uklokt å innføre en slik begrensning av fremtidige årsmøters handlingsrom.

Forslag til vedtak:

❌ Ikke vedtatt. Antall stemmer for 1 , imot 37.

9. Forslag om vedtektsendring: Prioritering av beboere ved valg til styret

Fremmet av: Elisabeth Johnsrud

2. Prioritering av beboere ved valg til styret

Det foreslås at personer som bor i sameiet skal prioriteres ved valg til styret.

Begrunnelse: Medlemmer av styret som bor i sameiet har naturlig interesse i eiendommens drift, vedlikehold og langsiktige verdi. Egeninteresse i bomiljø og økonomi gir ofte sterkere engasjement og større ansvarsfølelse.

Dersom det finnes kvalifiserte kandidater blant beboerne, bør disse gå foran personer som ikke bor i sameiet. Dette vil styrke eierskap, tilhørighet og langsiktig forvaltning av fellesskapets verdier.

Forslag til vedtak:

Beboere skal prioriteres ved valg til styret fremfor personer som ikke bor i sameiet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret har forståelse for intensjonen bak forslaget, og er enige i at det er en fordel at et flertall av styrets medlemmer bor i sameiet. Gitt ellers like kvalifikasjoner vil det dessuten være naturlig at både valgkomiteen og årsmøtet foretrekker en kandidat som bor i sameiet fremfor en ekstern kandidat. Samtidig mener styret at valgkomiteen bidrar til gode og helhetlige vurderinger av kandidater, og at årsmøtet bør stå fritt til å velge de kandidatene som til enhver tid anses best egnet, uavhengig av bosted.

Etter styrets vurdering er forslaget heller ikke i tråd med eierseksjonsloven, da det ikke kan fastsettes begrensninger på hvem årsmøtet kan velge som styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

❌ Ikke vedtatt. Forslag falt enstemmig.

10. Søknad om oppføring av pergola på takterrasse

Fremmet av: Shah Murad

Se vedlagt søknad.

Styrets innstilling
Styret legger til grunn at det omsøkte tiltaket (oppføring av pergola på privat takterrasse) omfattes av eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a, og dermed krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Videre legger styret til grunn at seksjonseier selv er ansvarlig for å avklare og innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser etter plan- og bygningsloven, forutsatt at sameiet gir sin tilslutning til tiltaket.

Dersom årsmøtet vedtar forslaget, må seksjonseier dokumentere at igangsettelsestillatelse (IG) er gitt,før arbeidene igangsettes.

Seksjonseier plikter å demontere pergola for egen regning, dersom det er nødvendig for at sameiet kan få utført fremtidig vedlikehold av tak eller bygning.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 2 styremedlemmer for to år
- 1 varamedlem for to år
- 2 varamedlemmer for ett år
- 2-3 medlemmer til valgkomiteen for ett år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jardar Havro Bakke

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:
Jardar Havro Bakke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Grethe Garaas
Lars Erik Svendsen

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:
Anne Grethe Garaas
Lars Erik Svendsen

Varamedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Magnus Midttveit

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:
Ole Magnus Midttveit

Varamedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Gulbrandsen
Mikael Nguyen

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:
Andreas Gulbrandsen
Mikael Nguyen

Valgkomite (1 år)

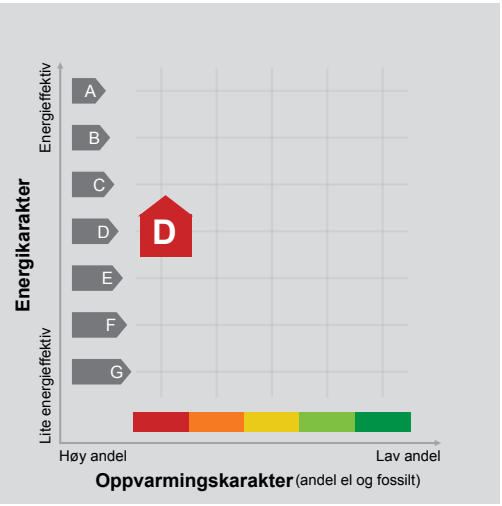
Følgende ble valgt:
Arne Bergersen
Linn Langfeldt

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:
Arne Bergersen
Linn Langfeldt
Øyvind Walheim Svensvik

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-2025-230526
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er)

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gunnar Schjelderups vei 11M	81785716	H0201	68	0	
Gunnar Schjelderups vei 11M	81785716	H0301	80	0	
Gunnar Schjelderups vei 11M	81785716	H0401	92	0	
Gunnar Schjelderups vei 11M	81785716	H0501	104	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	38 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	74 m²
Totalt BRA	74 m²
Oppvarmet luftvolum	178 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	202,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
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	66,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 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
TotaltNettoEnergibehov	133,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 022 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	148,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 234 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	148,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 022 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 022 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 022 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christian Flacké Stige	9578-5999-4-2456571	2026-06-04 20:39:15
Jenny Refsnes Sunde	9578-5992-4-3598962	2026-06-04 20:41:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. juni 2026

Oppdragsnummer
20-0358/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gunnar Schjelderups vei 11M, 0485 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Christian Flacké Stige, Jenny Sunde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6155986
Forsikret i: If

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: Vi har byttet spotter utført av elektriker T-Elektro AS. Forrige eier: La opp ny kurs til vaskemaskin, samt lyssatt speil. Byttet dusjbatteri. Montert nye baderomsmøbler.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasadearbeid under utføring i regi av sameiet av entreprenørselskap.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet spotter bad av T-Elektro AS. Forrige eier: arbeid ifm. nytt kjøkken og ny kurs på bad utført av Elektrikergruppen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av sameiet før vår eiertid av faglært.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vaskekum på kjøkken utført av Marius Arnesen Rør & Varme.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fra forrige selger da vi kjøpte i 2023.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Selgers tilstandsrapport da vi kjøpte i 2023.

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 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: 20-0358/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jenny Refsnes Sunde	**2026-06-04**	**Christian Flacké Stige**	**2026-06-04**

Identifikasjon

Jenny Refsnes Sunde

Identifikasjon

Christian Flacké Stige

Signicat

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

Gunnar Schjelderups vei 11M

Nabolaget Nydalen - vurdert av 253 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

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

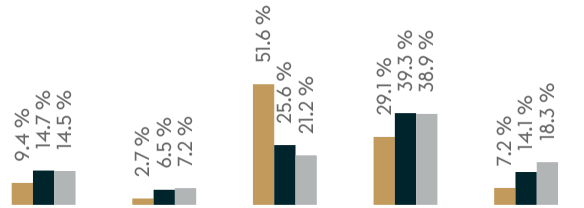
Offentlig transport

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

Barnehager

Eventyrstua barnehage (0-5 år)	91 barn	1 min 0.1 km
Nydalen Allé barnehage (1-5 år...	43 barn	4 min 0.4 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	60 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

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

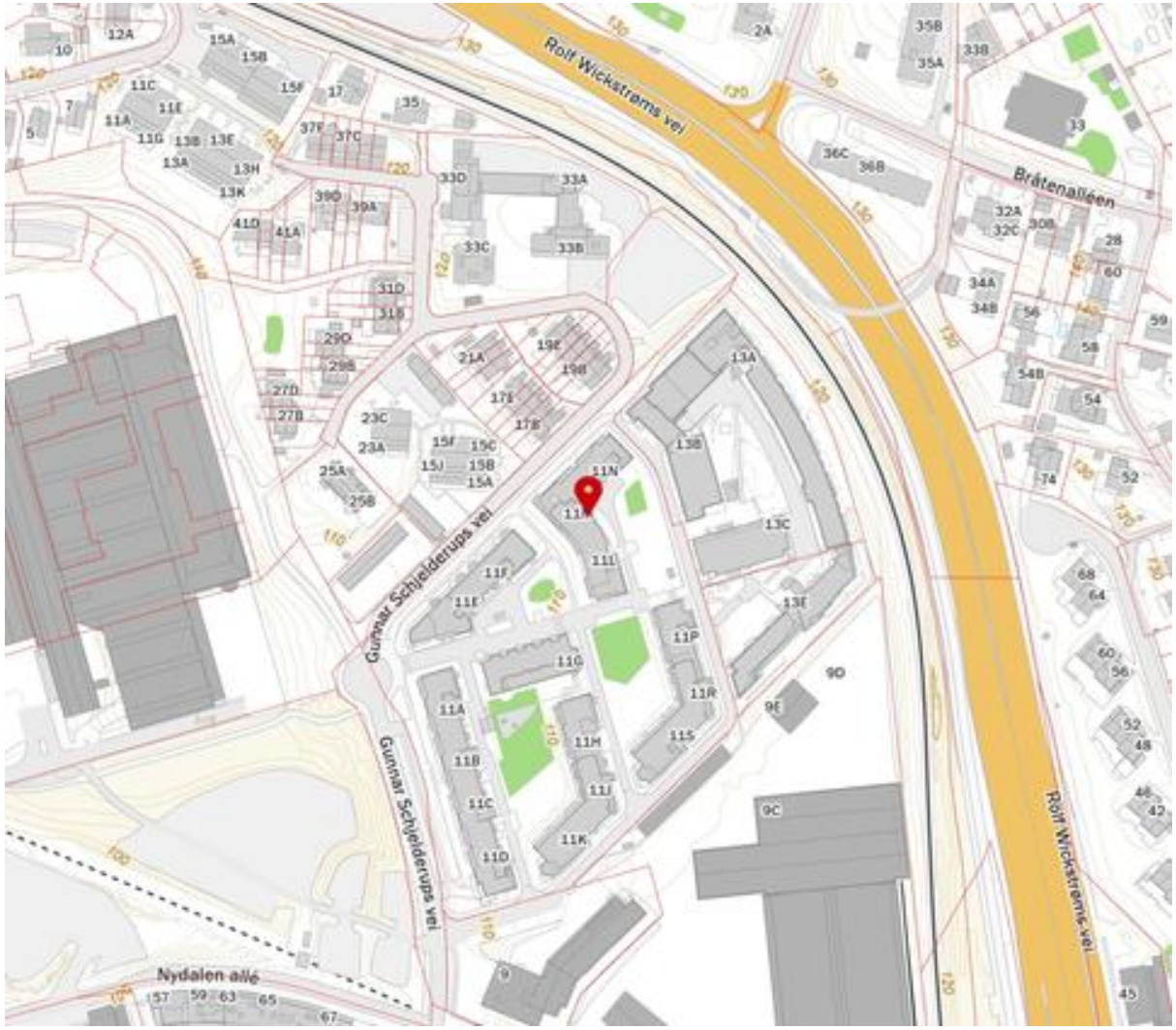
«Et flott nabolag å bo i:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



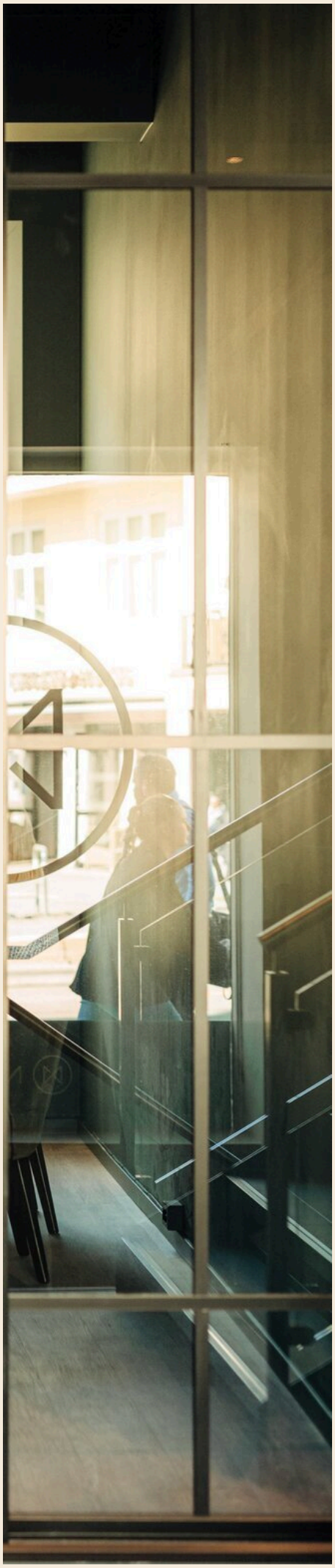
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0358/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gunnar Schjelderups vei 11M 0485 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 57, snr 68 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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sander O. Berntsen

Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Nordvik Nydalen
s.berntsen@nordvikbolig.no
480 79 642