Nydalen allé 9



Velkommen til

Nydalen allé 9



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

NYDALEN

Innbydende og attraktiv 3-roms frontleilighet mot Akerselva. Vestvendt balkong. V.V/fyring ink. Heis. Garasjeplass m/el

Prisantydning	9 000 000,-
Omkostninger	226 350,-
Totalpris	9 226 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 910,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Megler	Konstantin Karlsson
Telefon	404 33 455
E-post	k.karlsson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Nydalen Allé 9!

- Dette er en delikat 3-roms frontleilighet i 3. etasje, sentralt plassert midt i hjertet av Nydalen. Ettertraktet beliggenhet på velrenommerte Solsiden, med Akerselva som nærmeste nabo. Her bor du med kort gangavstand til dagligvarebutikker, treningssentre, apotek, restauranter og offentlig transport. Akerselva, bare et steinkast unna, gir området en rolig og naturnær atmosfære.

- Usjenert og stilren 3-R frontleilighet mot Akerselva
- Vestvendt balkong på ca. 11 m^2 med gode solforhold
- A-konto varmtvann/fyring, TV og internett inkl.
- Bygg fra 2006
- Heis
- Garasjeplass m/el
- Rett ved badeplassen i Nydalen
- Meget attraktiv bolig med grøntområde i nærheten
- Tilhørende kjellerbod
- Kort vei til kollektivtransport
- Umiddelbar nærhet til Handelshøyskolen BI

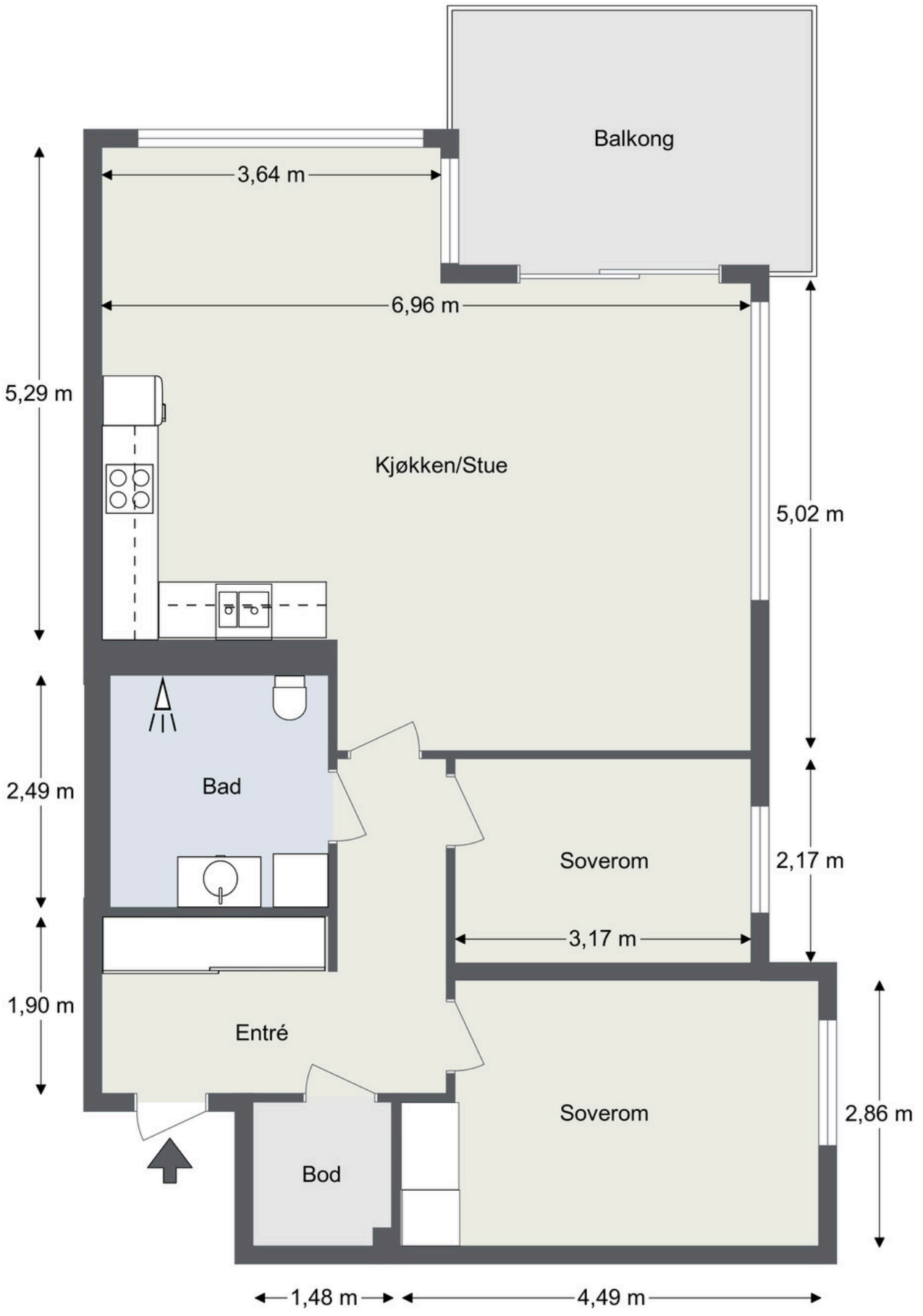
Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	82 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, bod, baderom, 2 soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.


Balkong
3,64 m
6,96 m
5,29 m
Kjøkken/Stue
5,02 m
2,49 m
Bad
Soverom
2,17 m
3,17 m
1,90 m
Entré
Soverom
2,86 m
Bod
1,48 m
4,49 m








CROSSFIT






JARRITOS
JARRITOS






















SIEMENS












SIEMENS


SIEMENS









Informasjon

Nydalen allé 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0164/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 384, snr 41 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Merete Myklatun
Frode Hermansen

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
225 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 226 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 239 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, bod, baderom, 2 soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

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

Innhold

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

Leiligheten inneholder: Entré, bod, baderom, 2 soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

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

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen oppleves lys og luftig med store vindusflater fra flere himmelretninger, som gir rikelig med naturlig lys og en god romfølelse. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med parkett, og overflatene er malt i delikate og lyse fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en romslig, vestvendt balkong på ca. 11 m^2 med gode solforhold, som vender rett mot Akerselva og badeplassen – en perfekt plass for avslapning og naturopplevelser. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill. Balkongen er overbygget og har markise, noe som gir god skjerming og gjør den lett å bruke i all slags vær.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne og funksjonelt kjøkken med gode oppbevarings- og arbeidsflater. Innredet med glatte, laminerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom benkeplate og overskap, samt belysning/lyslist under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp og stekeovn, samt mekanisk ventilator plassert over stekesonen.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Rommet har også god oppbevaringsplass i et romslig garderobeskap.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med gulvvarme. Innredet med vegghengt toalett (byttet i 2024), dusjplass med inn- og utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er tilluftsspalte under

døren for bedre ventilasjon.

INNVENDIG BOD:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod med god plass til klær, sko og annet utstyr. Denne boden gjør det enkelt å holde boligen ryddig og organisert, samtidig som du har lett tilgang til alt du trenger.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,9 m^2, merket med nr. 254. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Vinduer: Trerammer med 2-lags energiglass fra 2005.
Overflater, etc.: Malte flater i alle rom. Takhøyde i stuen er 2,5 m. Parkett i alle rom.
Innerdører: Glatte laminerte innerdører.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med luker i ytterveggen og luftespalte i vindu.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap plassert i boden. Sikringsskap med automatsikringer
Oppvarming: Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg og gulvvarme på baderom.

Standard

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

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med elbillader i lukket og oppvarmet garasjeanlegg.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Comfort Storo AS. Byttet ut gammelt vegghengt toalett med nytt vegghengt toalett. Utført 18. januar 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar: Badet ble levert som ferdigmodul ved innflytting.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Vi snakker om en leilighet i en blokk/i et sameie.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Full kanalrens i ventilasjonsanlegg for hele blokka/sameiet i oktober 2024 (Powerclean). Inspeksjon av ventilasjonsanlegg i hele blokka/sameiet i mars 2024, inkl. utskiftning av defekt motor for vår leilighet. Utført av Aarseth Boligventilasjon AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei
Eventuell kommentar: Utført generelt vedlikehold i sameiets regi uten at vi har kontroll på de ulike leverandørene. Ombygging kjellerareal, metallbeslag på både hoveddør og dører inn til bodområde for innbruddssikring m.m.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Etter innbrudd i januar 2017 ble det mindre skader på balkongdøren (skyvedør fra Nordan). Utvendig håndtak og beslagene i karmen ble skiftet ut av Glassmester Furulund.

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.
- Ja
Beskriv: I følge informasjon via styret i sameiet ble det i mars 2024 oppdaget veggedyr i blokka uten at vi vet hvilken leilighet det var snakk om. Profesjonelle aktører håndterte situasjonen, og det løste seg greit uten at vi har hørt noe mer om liknende episoder senere.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Et av de øvre varmeelementene i integrert stekeovn er defekt, men stekeovnen fungerer uten dette. Den ene av de to utvendige persiennene for solskjerming er defekt - trolig pga. defekt motor. Plastdeksel på sidene av lysrør over speil /vaskeservant er delvis knekt/sprukket. Dimmer til spisestuebelysningen er litt slarkete, men fungerer helt fint med "riktig" teknikk.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ref. pkt. 14 ble det utarbeidet takstrapport - bygningsskade ifm. innbrudd 11.01.2017. Skade nr. 11569/4 Rapport nr. 22179/17 Forsikringstager: Solsiden 2 Boligsameie Forsikringsselskap: OBOS Forsikring Skadebehandler: Kjell Bakken

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? Leiligheten ble kjøpt ny i 2006 med oppgitt BRA 75,6 kvm og BOA 72,9 kvm i salgsoppgaven ut fra datidens målebegreper. Innvendig bod utgjør 2,2 kvm slik at dette etter dagens standarder burde tilsi BRAi på 77,8 kvm.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Hovedbærekonstruksjon i støpt betong/stål. Yttervegger med teglsteinsfasade og panel.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
1. etasje med direkte adkomst.

Heis:
Det er heis i blokken.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg og gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. kr 8 509 for 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 910,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 910,72,-

Herav:

Garasje 178,00

Felleskostnader 4 305,72

TV-signaler/Internett 427,00

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, akonto varmtvann/fyring, grunnpakke TV fra Telia, bredbånd (100Mbps), garasje m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 890,- pr. 01.01.2025

Boligen er ilagt kr. 890,- i eiendomsskatt for inneværende år.

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 813 897,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 255 587,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Solsiden 2 Boligsameie, orgnr. 990303215

Om sameiet

- Sameiet består av 55 boligseksjoner.
- Sameiets hjemmeside: www.solsiden2.no med mye nyttig informasjon.
- Oppvarmet sykkelbod uten gjennomgang.

Solsiden Utomhus Sameie har i et eget rom i kjelleren i Nydalen Allé 9 etablert et utstyrt smørerom for ski med stativ, smørejern, vifte og stabil benk. Dette er en felles «smørebod» for alle beboere på Solsiden

Solsiden 2 Boligsameie har i samarbeid med de øvrige sameiene på Solsiden felles vaktmester. Vaktmestjenester utføres av Avantor. Likeledes er det Avantor som har snørydding, søppelfjerning i utplasserte dunker og renhold av gangveier. Avantor utfører ikke tjenester inne i leilighetene.

Renholdstjenester utføres av Royal Renhold AS. Royal vasker trapper og ganger normalt hver fredag.

Styret setter ut avfallscontainere for alle beboerne på Solsiden 3 ganger pr. år, i januar, mai og september.

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

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesformue

Kr 18 711,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 335 579,-. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kr. -163 300,-.

Som det fremgår av årsregnskapet fikk sameiet i 2023 et resultat på kr 335 579 mot budsjettert resultat på 10 200.
Grunnet overskuddet er egenkapitalen økt med 336 000 derav innestående på bank økt med kr 115 714 til 807 343 og i tillegg forhåndsbetalte kostnader på rundt 135 000.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.
Se husordensreglene for mer utfyllende informasjon.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6656215

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 168 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et svært attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen i Oslo kommune. Nydalen er nesten som å regne en liten by i selve byen. Denne populære delen av Oslo har de siste årene gjennomgått en total forvandling 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 bl.a Lilleborg elvebadstue etablert, kun få minutters gange langs Akerselva.

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

Idylliske Lillo Gård ligger like i kort gangavstand fra boligen. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, Lille O, Kompis, Lille Saigon 1, Lillo Lounge, blomsterforretning, apotek, kafé m.m. Se vedlagt link for mer informasjon: https://lillogard.no/torget/

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.

Både Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde via en spasertur langs Akerselva.

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. 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", som er 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 det allikevel at man følger turstiene opp 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 svært enkelt dit man skal.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 01.09.2006. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, samt forretning i 1. etasje, i henhold til reguleringsplan S-3945, vedtatt 08.03.2006. 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.

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 området:

Saksnr. 201816207 - Opparbeidelse av gate - Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål (bl.a. kjøreveg, fortau sykkelanlegg, torg) og annen veigrunn (grøntareal).

Sandakerveien 113 - 119 - Planforslag til politisk behandling - Park, boliger og forretning
Saksnummer: 201604130 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.03.2016

Sandakerveien 121 - Planforslag til politisk behandling - Oppføring av boliger - Offentlig park
Saksnummer: 201619470 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.12.2016

Saksnummer: 201912539 - Reguleringssak
Nydalsveien 36 - 38 - Planforslag til politisk behandling
Bakgrunn og hensikt: Storebrand ønsker å utvikle eiendommene Nydalsveien 36/38 med fokus på bymessige kvaliteter og samtidig skape et pilotprosjekt for bygg oppført av gjenbrukte materialer. Det ønskes bygging av boliger, næring, undervisning, offentlig eller privat tjenesteyting, forsamlig, kultur, handel, servering m.m.

Pågående byggesaker i området:
Fernanda Nissens gate 10 - Bestilling av oppstartsmøte - Friområde og turvei til Akerselva fra Lillo gård
Saksnummer: 202457321 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.06.2024
Kommunen ønsker å eie deler av friområdet innenfor gnr./bnr. 77/147 av hensyn til drift og vedlikehold, og for å sikre allmenn tilgjengelighet til friområdet og turveien som er opparbeidet. Drift og vedlikehold av turveien er overtatt av Oslo kommune ved BYM. Planområdet omfattes av to reguleringsplaner som er eldre enn 10 år. Hensikten med reguleringsendringen er å tilrettelegge for at kommunen får rettighet til å erverve friområdet. EBY har forsøkt å komme fram til en minnelig avtale med grunneier uten at dette har ført frem.

Saksnummer: 202011062 - Reguleringssak
Gullhaug torg 1 - Planforslag til politisk behandling
Nydalen er i sterk transformasjon, og mange av eiendommene i nærheten av Gullhaug Torg er i ulike faser av omregulering eller utvikling. Næringsbebyggelsen som står på Gullhaug Torg 1 i dag ble bygget for omtrent tretti år siden, i en

periode hvor kontor- og næringsbygg gradvis erstattet industribebyggelsen i Nydalen.
Dagens bygningsmasse er i liten grad tilpasset ønsket om å gjøre Nydalen til et attraktivt og mangfoldig byområde, med aktive og åpne fasader på gateplan.
Avantor ønsker å utvikle Gullhaug Torg 1 i tråd med dagens overordnede føringer for området, blant annet gjennom etablering av flere boliger og høyere utnyttelse i tilknytning til kollektivknutepunktet Gullhaug Torg.
Det planlegges bygging av boliger, bevertning, forretning, kulturformål og almennyttige formål med mer..

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:

301/77/384/41:
24.08.2006 - Dokumentnr: 397933 - Erklæring/avtale
Erklæring inneholder bestemmelser om disposisjonsrett til arealer, tekniske installasjoner, rett til adkomst for drift og vedlikehold. Rettighet for Nydalen Energisentral til installasjon og levering av fjernvarme.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2006 - Dokumentnr: 398000 - Erklæring/avtale
Gjelder plikt til å varsle Kommunen ved evt. bygge- og gravearbeid på grunn av forurensede masser.Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:384
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2006 - Dokumentnr: 398094 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Nydalen Energi AS
Org.nr: 984 862 296
Gjelder inst. av fjernvarmeanlegg. Plikt til å tilknytte og kjøpe fjernvarme fra Nydalen Energisentral as.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:384
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2006 - Dokumentnr: 398546 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/3501

27.03.2020 - Dokumentnr: 2276873 - Reseksjonering
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/3501
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

07.11.2006 - Dokumentnr: 541163 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:377 Bnr:3
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

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

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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 828,-

Samlet skal selger betale kr. 150 518,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2025

Megler

Konstantin Karlsson, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40433455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nydalen allé 9

Nydalen allé 9

Nabolaget Nydalen - vurdert av 245 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	724 elever, 37 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Nydalen videregående skole	960 elever	5 min 🚶 0.3 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	7 min 🚗 3.7 km

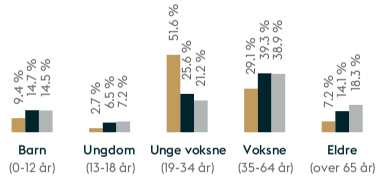
Offentlig transport

Nydalen T i Nydalsveien	Linje 37	2 min 🚶 0.1 km
Nydalen	Linje 4, 5	2 min 🚶 0.1 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	11 min 🚶 0.9 km
Storo	Linje 11, 12, 18	12 min 🚶 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚗 6.3 km

Barnehager

Nydalen Allé barnehage (0-5 år...	49 barn	6 min 🚶 0.5 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	101 barn	6 min 🚶 0.5 km
Badebakken barnehage (1-5 år)	53 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

⚽ Bjølsenhallen, flerbrukshall	11 min 🚶
⚽ Bakkehaugen	11 min 🚶
🚴 EVO Nydalen	2 min 🚶
🚴 CrossFit Oslo	3 min 🚶

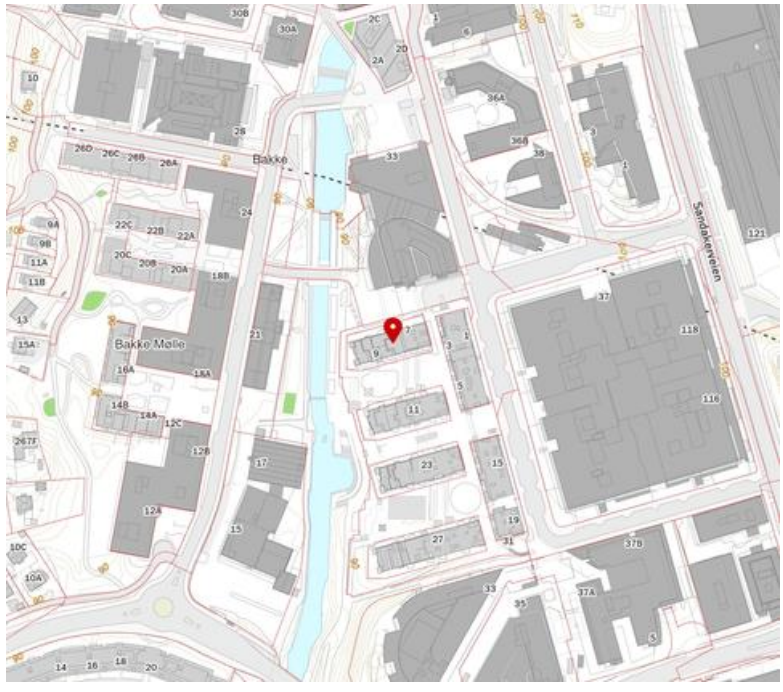
«Et flott nabolag å bo i :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

Tilstandsrapport

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
OSLO kommune
gnr. 77, bnr. 384, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25189 **Referansenummer:** VL4958

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Konstantin Karlsson

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 41 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

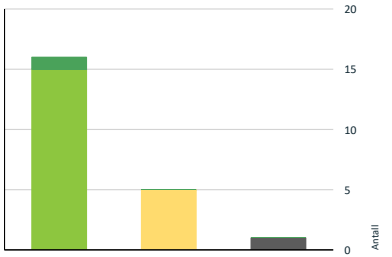
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Installert utvendig solskjerming Flislagt balkong - kjøpt tjeneste av proff flislegger Installert dimmer for kjøkken og spisestue (2006) Malt tak - kjøpt tjeneste av proff malermester (Jan Tore Dreier) Malt vegger - utført på egenhånd Byttet vegghengt toalett (2024)

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Hovedbærekonstruksjon i støpt betong/stål. Yttervegger med teglsteinsfasade og panel.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
1. etasje med direkte adkomst.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2005. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 11m².
Flislagt gulv på balkongen.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,5 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen.
Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Skyvedørsgarderobe i entré og garderobeskap på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt badekabin fra byggeår.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det er ikke målt etter fukt siden det er dusjkabinett. Malte flater tåler erfaringsmessig ikke belastningen av fritt vann over tid, pga fare for fuktinntrekk i skjøter og overganger. Det er etablert dusjkabinett på badet som anses som en god løsning for dette badet. Grunnet overflateløsning på vegger må dette ikke fjernes og det må ikke dusjes rett på vegger og gulv eller lignende. Dusjkabinettet ble ikke flyttet på befaringsdagen. Det er derfor ikke mulig å gi en fyllestgjørende beskrivelse om forholdene i denne del av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på konstruksjonen og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe dype fuger rundt flisene i dusjen.
Liten skade på flis i nedsenk.
TG 2 er gitt på konstruksjonen og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Rustfritt sluk fra byggeår.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Byttet vegghengt toalett (2024).

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

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

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

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet ble liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



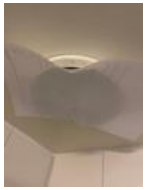
3 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport





3 ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin, og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven.



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, lys/lyslist under overskap, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, mekanisk vifte over integrert koketopp og integrert ovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Skjulte vannrør med kobberrør til blandebatteri.
Stoppekran i underskap på kjøkken. Denne fungerte ved testing.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.
To stoppekraner over himling på bad. Disse fungerte ved testing.



Kjøkken



Kjøkken



Bad

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luker i ytterveggen og luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i boden. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

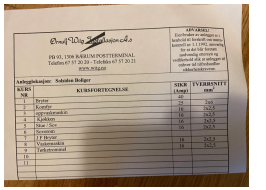
Inntak og sikringsskap

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?
    Nei

Generell kommentar

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.







TG 1 Branntekniske forhold

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Brannslange i underskap på kjøkken.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.





Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

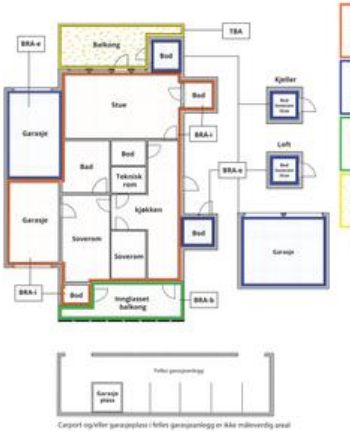
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	76			76	11
Kjeller		6		6	
SUM	**76**	**6**			**11**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, Bod, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,9 m², merket med 254.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	73	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.5.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Frode Hermansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	77	384		41	1168 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Nydalen allé 9

Hjemmelshaver
Hermansen Frode, Myklatun Merete

Eierandel
76 / 3501

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og meget populær beliggenhet på Solsiden i Nydalen med umiddelbar nærhet til Handelshøyskolen BI.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 3. etasje bestående av entré, bod, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Hvit laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2006	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Nydalen allé 9, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 384
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VL4958

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hermansen, Frode	9578-5993-4-1578215	2025-05-19 21:14:16
MYKLATUN, MERETE	9578-5990-4-1620803	2025-05-19 21:14:13

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
19. mai 2025

Oppdragsnummer
20-0164/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nydalen allé 9, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Frode Hermansen, Merete Myklatun

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. juni 2006

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: 6656215
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: Comfort Storo AS. Byttet ut gammelt vegghengt toalett med nytt vegghengt toalett. Utført 18. januar 2024.

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

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

Eventuell kommentar: Badet ble levert som ferdigmodul ved innflytting.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi snakker om en leilighet i en blokk/i et sameie.

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

Ja

Beskriv: Full kanalrens i ventilasjonsanlegg for hele blokka/sameiet i oktober 2024 (Powerclean). Inspeksjon av ventilasjonsanlegg i hele blokka/sameiet i mars 2024, inkl. utskiftning av defekt motor for vår leilighet. Utført av Aarseth Boligventilasjon AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført generelt vedlikehold i sameiets regi uten at vi har kontroll på de ulike leverandørene. Ombygging kjellerareal, metallbeslag på både hoveddør og dører inn til bodområde for innbruddssikring m.m.

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?

Ja

Beskriv: Etter innbrudd i januar 2017 ble det mindre skader på balkongdøren (skyvedør fra Nordan). Utvendig håndtak og beslagene i karmen ble skiftet ut av Glassmester Furulund.

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.

Ja

Beskriv: I følge informasjon via styret i sameiet ble det i mars 2024 oppdaget veggedyr i blokka uten at vi vet hvilken leilighet det var snakk om. Profesjonelle aktører håndterte situasjonen, og det løste seg greit uten at vi har hørt noe mer om liknende episoder senere.

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?

Ja

Beskriv: Et av de øvre varmeelementene i integrert stekeovn er defekt, men stekeovnen fungerer uten dette. Den ene av de to utvendige persiennene for solskjerming er defekt - trolig pga. defekt motor. Plastdeksel på sidene av lysrør over speil /vaskeservant er delvis knekt/sprukket. Dimmer til spisestuebelysningen er litt slarkete, men fungerer helt fint med "riktig" teknikk.

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: Ref. pkt. 14 ble det utarbeidet takstrapport - bygningsskade ifm. innbrudd 11.01.2017. Skade nr. 11569/4 Rapport nr. 22179/17 Forsikringstager: Solsiden 2 Boligsameie Forsikringsselskap: OBOS Forsikring Skadebehandler: Kjell Bakken

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? Leiligheten ble kjøpt ny i 2006 med oppgitt BRA 75,6 kvm og BOA 72,9 kvm i salgsoppgaven ut fra datidens målebegreper. Innvendig bod utgjør 2,2 kvm slik at dette etter dagens standarder burde tilsi BRA-i på 77,8 kvm.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

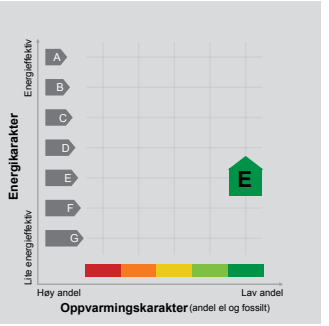
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0164/25

ENERGIATTEST

Adresse	Nydalen allé 9
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	384
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81772657
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-128320
Dato	30.05.2025
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:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nydalen allé 9	81772657	H0302	41	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	37 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	195 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,50 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	202,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.7.2019

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	6.012
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	80,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	149,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 345 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	164,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 384 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	164,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 345 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	3 621 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 723 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 345 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,8 %

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

Deres ref.: 20-0164/25 . Vår ref.: 5705-1-41 Dato: 28.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solsiden 2 Boligsameie
Organisasjonsnr:	990303215
Seksjonseier:	Hermansen, Frode
Medeier:	Myklatun, Merete
Leilighetsnummer:	41
Adresse:	Nydalen Allé 9, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	41
Gnr.	77
Bnr.	384

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6656215.
- 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.

Sameiet har tinglyst rett til garasjeplasser i Nydalen P-hus parkeringsanlegg under Solsiden. For leie av garasjeplass ta kontakt med Avantor, mail: kundesenter@avantor.no med kopi til styret pr e-post:solsiden2@styrerommet.net.
Selskapet har egen hjemmeside, www.solsiden2.no med mye nyttig informasjon. Systemnøkler bestilles av Børge Hofset borge.hofset@hotmail.com (husk nøkkelnr og postadresse) Felleskostnader øker med 6% fra 01.01.24

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 910,72,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	178,00	
Felleskostnader	4 305,72	
TV-signaler/Internett	427,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	439,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	18 711,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Svein Jarle Hole, e-post: solsiden2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5705
Solsiden 2 Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Solsiden 2 Boligsameie

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 11. april kl. 17:00 og lukker 14. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5705

Det holdes også et frivillig møte 11. april kl. 17:00 , Peppes Pizza Nydalen.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

OBS OBS! Fysisk Møte
Fysisk Møte blir klokken 17:00 på Peppes Pizza Nydalen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Endring av vedtektenes § 16

Med vennlig hilsen,
Styret i Solsiden 2 Boligsameie

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Svein Jarle Hole som møteleder.

Forslag til vedtak

Svein Jarle Hole er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Dag Fjeldberg og Karin Wallin er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 5705 Solsiden 2 boligsameie 2023.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000, -.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000, -.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Svein Jarle Hole

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

- Mathias Nedrebø
- Tia Firing

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

- Inge Lindblom
- May Kristin Willoch

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

- Dag Fjeldberg

Sak 7

Endring av vedtektenes § 16

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Solsiden Utomhussameie er et tingsrettslig sameie og vi har stor grad av avtalefrihet ifølge Huseiernes advokat. Tanken bak endringen er at Utomhus skal være og fremstå mer demokratisk enn i dag.

At tre fra hvert sameie innkalles, gjør oss i bedre stand til forankring ved kontroversielle saker der det også kan være uenighet i de enkelte styrene. Årsmøtet i Utomhus vil da få en større bredde (inntil 18) enn om kun én representant fra hvert styre deltar. Endringen må også innarbeides i boligsameienes vedtekter som så må behandles på årsmøtene i boligsameiene.

Det foreslås at det i vedtektene for boligsameiene tas inn at det er styremedlemmene (eller varamedlemmene) i boligsameiene som skal møte i årsmøtet for Utomhus. Boligsameiene kan imidlertid alternativt velge at årsmøtene i boligsameiene hvert år velger hvem som skal representere boligsameiene i årsmøtet for Utomhus. Se vedlagte eksisterende vedtekter, og forslag til endring av vedtektenes § 16.

Forslag til vedtak

Endringsforslaget vedtas slik det står.

Vedlegg

2. 5705 Solsiden 2 Boligsameie.pdf

3. Forslag til endring § 16.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Jarle Hole	Nydalen Allè 7
Styremedlem	Anne Norveel Semb	Nydalen Allè 7
Styremedlem	Cindy Treland	Nydalen Allè 9
Varamedlem	Tia Helene Firing	Nydalen Allè 9
Varamedlem	Mathias Nedrebø	Nydalen Allè 9

Valgkomiteen

Dag Fjeldberg	Nydalen Allè 7

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Solsiden 2 Boligsameie
Sameiet består av 55 seksjoner.
Solsiden 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990303215, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
77 384

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

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

Styrets vurdering av økonomien
Som det fremgår av årsregnskapet fikk sameiet i 2023 et resultat på kr **335 579** mot budsjettert resultat på **10 200**.

Grunnet overskuddet er egenkapitelan økt med 336 000 derav innestående på bank økt med kr 115 714 til 807 343 og i tillegg forhåndsbetalte kostnader på rundt 135 000.

Styret er godt tilfreds med at sameiets reserve har økt, noe som kommer godt med siden styret forventer at rens av viftekanaler i 2024 blir høyere enn forventet. Vi har hatt en grundig befaring som viser at der er et relativt tykt lag i kanalene etter 18 år. Tilbudet er på rundt kr 190 000. Dette er betydelig høyere enn forventet og skyldes blant annet at mange av våre vifter er vanskelig tilgjengelig. Vi skal selvfølgelig innhente tilbud fra

andre leverandører.

Leiekontrakt for utleie av næringslokaler (lager) beløper seg til rundt kr 110.000 pr år.

Styrets arbeid
Som det fremgår av økonomien har styret ikke gjennomført spesielt kostbare tiltak i 2023, blant annet siden vi i 2022 tok et løft med nytt lås – og dørpumpesystem, samt montering av dør- og postkassebeslag. Tiltakene har fungert svært godt og ingen innbrudd er registrert i 2023.

Det ble utført boning av begge oppganger i 2023.

Det er gjennomført 3 formelle styremøter i 2023, men det meste av samarbeidet går gjennom løpende kontakt.

Solsiden Utomhussameie
For innsyn i Solsiden Utomhussameiets arbeid vises til vedlagte beretning fra sameiets styre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at fakturering de siste fem månedene fra Solsiden Utomhus Sameie ble til sammen rundt 200 000 lavere grunnet overskuddslikviditet i Utomhus Sameiet. Videre at vi har utsatt rens av ventilasjonskanaler til 2024.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 752.843, -.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres, og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Grunnet mangler i Nydalen Energi's målesystem for de ulike blokkene i Solsiden og oppvarming av Avantor's parkeringshus, har Solsiden Utomhus styret,for å unngå ombygningskostnader, besluttet at energiforbruk skal fordeles etter arealnøkkel, altså 13,9% for Solsiden 2.

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

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

* * *

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: WADP8-NQ8WA-4ZT5W-YCJCE-2DF2D-4ACJE

BDO

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WADP8-NQ8WA-4ZT5W-YCJCE-2DF2D-4ACJE

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 side 2 av 2
Vedlegg 2 Årsrapport SVDS Solsiden 2 boligsameie 2023.pdf

SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 303 215, KUNDENR. 5705

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 119 518	2 375 640	2 503 000	2 247 000
Andre inntekter	3	452 809	0	0	301 644
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 572 327**	**2 375 640**	**2 503 000**	**2 548 644**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 370	-11 923	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-92 013	-88 463	-93 000	-97 000
Konsulenthonorar		0	-330	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-194 290	-568 731	-366 000	-358 300
Forsikringer		-96 014	-115 209	-127 000	-106 000
Kostnader sameie	11	-838 051	-1 084 675	-1 000 800	-1 710 000
Energi/fyring	8	-607 281	-612 356	-457 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-258 687	0	-250 000	-301 644
Andre driftskostnader	9	-34 720	-18 768	-59 000	-14 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 246 525**	**-2 614 554**	**-2 492 800**	**-2 723 944**
DRIFTSRESULTAT		**325 802**	**-238 914**	**10 200**	**-175 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 777	4 920	0	12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 777**	**4 920**	**0**	**12 000**
ÅRSRESULTAT		**335 579**	**-233 994**	**10 200**	**-163 300**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		184 727	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-233 994		

SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 303 215, KUNDENR. 5705

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg		209 250	131 226
SUM ANLEGGSMIDLER		**209 250**	**131 226**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 991	6 674
Forskuddsbetalte kostnader		135 472	0
Driftskonto OBOS-banken		400 311	196 608
Sparekonto OBOS-banken		407 032	495 021
SUM OMLØPSMIDLER		**954 806**	**698 303**
SUM EIENDELER		**1 164 056**	**829 529**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		962 093	626 514
SUM EGENKAPITAL		**962 093**	**626 514**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 023	8 628
Leverandørgjeld		168 940	194 387
SUM KORTSIKTIG GJELD		**201 963**	**203 015**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 164 056**	**829 529**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	65 026	324 063

Oslo, 21.03.2024
Styret i Solsiden 2 Boligsameie

Svein Jarle Hole/s Anne Norveel Semb/s Cindy Treland/s

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 755 462
Energiavregning IV	364 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 119 518**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasje	40 200
Lokaler	110 652
Kabel-tv	287 299
Tillegsdel til vifte for bodområde	6 098
Garasjeplass jan/feb	8 560
SUM ANDRE INNTEKTER	**452 809**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 370.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-52 640
Drift/vedlikehold elektro	-6 429
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 237
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-59 484
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 500
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-194 290**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-607 281
SUM ENERGI / FYRING	**-607 281**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-23 125
Andre fremmede tjenester	-3 756
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 089
Velferdskostnader	-1 850
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-34 720**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 553
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 011
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	839
Andre renteinntekter	374
SUM FINANSINNTEKTER	**9 777**

NOTE: 11
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 13,9% av Solsiden Utomhussameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Solsiden Utomhussameie.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Solsiden Utomhussameie
og utgjør kr 65 026.

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656215.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

FOR
SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE

**(fastsettes ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31**

Endret på ordinært sameiermøte 27.03.2008, 08.04.2014, 13.03.2018, 14. mars 2019 og 15.04.2021

§ 1
Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt "Sameiet") omfatter de eierseksjoner som gnr 77 bnr 384, i Oslo (heretter kalt "Eiendommen") har blitt oppdelt i. Med eierseksjon (heretter kalt "seksjon") forstås en sameieandel i Eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Eier av en seksjon er heretter kalt "Seksjonseier".

Med fellesareal forstås de deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhet.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere.

§ 2
Organisering av Sameiet

Sameiet består av 55 boligseksjoner. Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuelltilleggsdel. Tilleggsdel består av areal som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdel til bruksenhetens hoveddel. Balkong og takterrasse inngår i bruksenhetens hoveddel, mens markterrasser er seksjonert som tilleggsdel.

Boder og parkeringsplasser er nærmere regulert i § 18.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Telleren bygger på hoveddelens BRA. Balkonger og terrasser er ikke med i hoveddelens BRA. Nevneren i sameiebrøken utgjøres av summen av BRA-arealet..

§ 3
Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

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

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 6. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 5
Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av

utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Retningslinjer for tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplanterrasser følger som vedlegg.

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

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene (jfr. § 8-2).

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.

§ 7
Felleskostnader m.v.

Kostnader vedr Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet - så som kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesareal, drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendomsforsikring, lys og oppvarming (fjernvarme) av fellesarealer, trappevask, kommunale avgifter/skatter relatert til boligseksjonene, kostnader til forretningsfører og eventuelle vaktmestertjenester - skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene.
Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til Solsiden utomhussameie og Nydalen Gårdeierforening, jfr. § 16 og § 17.

Kostnader vedr. oppvarming (fjernvarme) av samt varmt tappevann til den enkelte bruksenhet belastes også den enkelte bruksenhet etter sameiebrøkene.

- **Årlig budsjett**

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

Utgifter til den enkelte bruksenhet så som:
- Forbruk av el. strøm ifølge egen måler
- Eventuelt abonnement på kabel TV dekkes av den enkelte bruksenhet.

§ 8-1 og §8-2
Vedlikehold
Seksjonseiers ansvar § 8-1

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel røykvarsler, dørcalling, brannslukkingsapparat eller brannslange

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) Gulvbelegg, for eksempel fliser, parkett, -teppe, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) Gasspeis inklusive pipe

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseiere med gasspeis er selv ansvarlig for å etablere egne internkontrollrutiner som oppfyller myndighetenes krav til internkontroll på ildsted.

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.

Sameiets ansvar § 8-2

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for ytre og indre fellesarealer herunder eiendommens bygningsmasse, såsom ytre tak, fasader, inngangsdører til oppgang og rekkverk (dette også for balkonger/terrasser).Videre har sameiet ansvar for slikt som utskifting av sluk, og ytre vedlikehold og utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene samt vedlikehold, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter videre felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer.

Styret skal sørge for at nødvendig vedlikehold blir utført etter en omforent plan for hele Eiendommen. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 9
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer samt to varamedlemmer. Styrets leder velges blant styrets medlemmer ved særskilt valg på årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis årsmøtet ikke har bestemt noe annet

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen som angitt i § 8-2, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

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

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

§ 11
Årsmøtet

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

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

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- valg av styremedlemmer/varamedlemmer

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 12
Forretningsfører

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

§13
Mindretallsvern

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

§ 14
Endringer i vedtektene

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

§ 15
Generelle plikter

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

§ 16
Solsiden utomhussameie

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

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

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

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

§ 17
Nydalen Gårdeierforening

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

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

Denne forpliktelse er tinglysst på samtlige seksjoner.

§ 18
Parkering og boder

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

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

§ 19
Nydalen Energisentral AS

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

Sameiet er forpliktet til å være tilknyttes Nydalen Energisentral AS for leveranse av varmt vann til oppvarming og varmt forbruksvann. Dette er tinglyst som en heftelse på de enkelte seksjoner som bekrefter denne forpliktelse.
Det er lagt til grunn de samme fjernvarmetakster som Bærum kommune fastsetter.

§ 20
Frittstående overbygg på terrasse

I forbindelse med montering av frittstående stativ/overbygg på terrasse tilhørende seksjon nr. 28, forplikter seksjonseier seg for fullt ansvar for vedlikehold og til enhver tid sørge for at nødvendig og forsvarlig sikring av konstruksjon er ivaretatt samt ansvar for eventuelle kostnader i forbindelse med fremtidig vedlikehold av terrassemembran m.m.

Seksjonseier plikter å gi styret adgang til takarealet for vurdering av vedlikeholdsbehov.

For øvrig henvises til opprinnelig kjøpekontrakt av 29.11.07.

Solsiden 2 Boligsameie Vedlegg til sameiets vedtekter
(godkjent på årsmøtet april 2021)

Solsiden 2 boligsameie i Nydalen




Retningslinjer for

tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplan-terrasser mv.

Generelt

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

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

1. Rekkverk

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



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



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

2. Skjermer for sol, vind og/eller innsyn

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

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



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



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



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

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

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



3. Utelys

Utelamper skal være av typen Norlys Basel 661 galvanisert. Eller mest mulig lik denne dersom modellen ikke lengre er i salg.

I takutspring med trehimling kan integrerte spotlys installeres dersom de ikke kaster lys inn på naboterasse eller vindu.



4. Flislegging av balkonggulv og maling av balkongtak

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

5. Vinterhage

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

6. Tyngre installasjoner på takterrasser

Takterrassene hviler flytende på isolasjonsmateriale. De tåler derfor liten vektbelastning pr. arealenhet. Overbelastning vil dessuten kunne skade bærende konstruksjoner.

Maksimal akseptabel vektbelastning anses å være ca. 300 kg pr m2 med jevnt fordelt last. Utførte beregninger viser dessuten at for deler av hver terrasse kan over 90% av den overnevnte grense for vektbelastning være «spist opp» av den opprinnelige dekkekonstruksjonen (+ snø).

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

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



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

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

7. Beplantning

All faststående beplantning på Solsiden er Utomhusstyrets ansvar og skal utføres i regi av dette styret.

Dersom planter dør, bør klippes eller har behov for annet vedlikehold skal dette meldes til Utomhusstyret via styret i boligsameiet.

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

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

8. Varmepumper

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

§ 16
Solsiden utomhussameie

Felles utearealer og infrastruktur for Sameiet og øvrige sameier/boligselskap på Solsiden tomten er eiet av Solsiden Utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, vil være sameier i dette tingrettslige utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel av summen av BRA for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte av de seks boligsameiene som utgjør Solsiden i Nydalen er fastsatt i henhold til andel BRA-summen for alle seks. For Solsiden 2 Boligsameie utgjør dette 3.501/ 25189, tilsvarende 13,9%.Utomhussameiets vedtekter vil regulere sameienes/boligselskapenes eierskap til og bruk av dette, samt drift- og vedlikeholdsplikt. Utomhussameiet vil også være eier av det felles avfallsanlegget som samtlige eiendommer på Solsiden tomten skal koble seg til. Drift og vedlikehold av dette felles avfallsanlegget vil bli utført av utomhussameiet. Utomhussameiets vedtekter vil bli vedlagt Sameiets vedtekter.

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

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

Styret i Solsiden Utomhussameie består av en representant med en vararepresentant fra hvert av de seks boligsameiene. Styret i Solsiden 2 boligsameie velger årlig sin representant og vararepresentant.

Hvert av de seks boligsameiene har rett til å representere i Utomhussameiets årsmøte med inntil 3 personer. Solsiden 2 boligsameie skal representere i Solsiden Utomhussameie årsmøte med sameiets styremedlemmer eller varamedlemmer.

Protokoll til årsmøte 2024 for Solsiden 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 990303215
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. april kl. 17:00 til 14. april kl. 17:00 og møtet ble avholdt 11. april 2024, Peppes Pizza Nydalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Svein Jarle Hole som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Svein Jarle Hole er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Dag Fjeldberg og Karin Wallin er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000, -.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000, -.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Svein Jarle Hole (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Jarle Hole

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tia Firing (15 stemmer)
Mathias Nedrebø (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tia Firing
Mathias Nedrebø

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Inge Lindblom (15 stemmer)
May Kristin Willoch (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inge Lindblom
May Kristin Willoch

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Dag Fjeldberg (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dag Fjeldberg

7. Endring av vedtektenes § 16

Solsiden Utomhussameie er et tingsrettslig sameie og vi har stor grad av avtalefrihet ifølge Huseiernes advokat. Tanken bak endringen er at Utomhus skal være og fremstå mer demokratisk enn i dag.

At tre fra hvert sameie innkalles, gjør oss i bedre stand til forankring ved kontroversielle saker der det også kan være uenighet i de enkelte styrene. Årsmøtet i Utomhus vil da få en større bredde (inntil 18) enn om kun én representant fra hvert styre deltar. Endringen må også innarbeides i boligsameienes vedtekter som så må behandles på årsmøtene i boligsameiene.

Det foreslås at det i vedtektene for boligsameiene tas inn at det er styremedlemmene (eller varamedlemmene) i boligsameiene som skal møte i årsmøtet for Utomhus. Boligsameiene kan imidlertid alternativt velge at årsmøtene i boligsameiene hvert år velger hvem som skal representere boligsameiene i årsmøtet for Utomhus. Se vedlagte eksisterende vedtekter, og forslag til endring av vedtektenes § 16.

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

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen er signert av:

Svein Jarle Hole /S

Karin Wallin /S

Dag Fjeldberg /S

FOR
SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE

**(fastsettes ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31**

Endret på ordinært sameiermøte 27.03.2008, 08.04.2014, 13.03.2018, 14. mars 2019 og 15.04.2021

§ 1
Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt "Sameiet") omfatter de eierseksjoner som gnr 77 bnr 384, i Oslo (heretter kalt "Eiendommen") har blitt oppdelt i. Med eierseksjon (heretter kalt "seksjon") forstås en sameieandel i Eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Eier av en seksjon er heretter kalt "Seksjonseier".

Med fellesareal forstås de deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhet.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere.

§ 2
Organisering av Sameiet

Sameiet består av 55 boligseksjoner. Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuelltilleggsdel. Tilleggsdel består av areal som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdel til bruksenhetens hoveddel. Balkong og takterrasse inngår i bruksenhetens hoveddel, mens markterrasser er seksjonert som tilleggsdel.

Boder og parkeringsplasser er nærmere regulert i § 18.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Telleren bygger på hoveddelens BRA. Balkonger og terrasser er ikke med i hoveddelens BRA. Nevneren i sameiebrøken utgjøres av summen av BRA-arealet..

§ 3
Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

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

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 6. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 5
Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av

utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Retningslinjer for tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplanterrasser følger som vedlegg.

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

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene (jfr. § 8-2).

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.

§ 7
Felleskostnader m.v.

Kostnader vedr Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet - så som kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesareal, drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendomsforsikring, lys og oppvarming (fjernvarme) av fellesarealer, trappevask, kommunale avgifter/skatter relatert til boligseksjonene, kostnader til forretningsfører og eventuelle vaktmestertjenester - skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene.
Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til Solsiden utomhussameie og Nydalen Gårdeierforening, jfr. § 16 og § 17.

Kostnader vedr. oppvarming (fjernvarme) av samt varmt tappevann til den enkelte bruksenhet belastes også den enkelte bruksenhet etter sameiebrøkene.

- **Årlig budsjett**

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

Utgifter til den enkelte bruksenhet så som:
- Forbruk av el. strøm ifølge egen måler
- Eventuelt abonnement på kabel TV dekkes av den enkelte bruksenhet.

§ 8-1 og §8-2
Vedlikehold
Seksjonseiers ansvar § 8-1

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel røykvarsler, dørcalling, brannslukkingsapparat eller brannslange

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) Gulvbelegg, for eksempel fliser, parkett, -teppe, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) Gasspeis inklusive pipe

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseiere med gasspeis er selv ansvarlig for å etablere egne internkontrollrutiner som oppfyller myndighetenes krav til internkontroll på ildsted.

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.

Sameiets ansvar § 8-2

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for ytre og indre fellesarealer herunder eiendommens bygningsmasse, såsom ytre tak, fasader, inngangsdører til oppgang og rekkverk (dette også for balkonger/terrasser).Videre har sameiet ansvar for slikt som utskifting av sluk, og ytre vedlikehold og utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene samt vedlikehold, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter videre felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer.

Styret skal sørge for at nødvendig vedlikehold blir utført etter en omforent plan for hele Eiendommen. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 9
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer samt to varamedlemmer. Styrets leder velges blant styrets medlemmer ved særskilt valg på årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis årsmøtet ikke har bestemt noe annet

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen som angitt i § 8-2, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

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

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

§ 11
Årsmøtet

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

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

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- valg av styremedlemmer/varamedlemmer

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 12
Forretningsfører

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

§13
Mindretallsvern

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

§ 14
Endringer i vedtektene

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

§ 15
Generelle plikter

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

§ 16
Solsiden utomhussameie

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

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

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

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

§ 17
Nydalen Gårdeierforening

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

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

Denne forpliktelse er tinglysst på samtlige seksjoner.

§ 18
Parkering og boder

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

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

§ 19
Nydalen Energisentral AS

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

Sameiet er forpliktet til å være tilknyttes Nydalen Energisentral AS for leveranse av varmt vann til oppvarming og varmt forbruksvann. Dette er tinglyst som en heftelse på de enkelte seksjoner som bekrefter denne forpliktelse.
Det er lagt til grunn de samme fjernvarmetakster som Bærum kommune fastsetter.

§ 20
Frittstående overbygg på terrasse

I forbindelse med montering av frittstående stativ/overbygg på terrasse tilhørende seksjon nr. 28, forplikter seksjonseier seg for fullt ansvar for vedlikehold og til enhver tid sørge for at nødvendig og forsvarlig sikring av konstruksjon er ivaretatt samt ansvar for eventuelle kostnader i forbindelse med fremtidig vedlikehold av terrassemembran m.m.

Seksjonseier plikter å gi styret adgang til takarealet for vurdering av vedlikeholdsbehov.

For øvrig henvises til opprinnelig kjøpekontrakt av 29.11.07.

Solsiden 2 Boligsameie Vedlegg til sameiets vedtekter
(godkjent på årsmøtet april 2021)

Solsiden 2 boligsameie i Nydalen




Retningslinjer for

tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplan-terrasser mv.

Generelt

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

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

1. Rekkverk

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



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



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

2. Skjermer for sol, vind og/eller innsyn

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

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



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



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



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

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

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



3. Utelys

Utelamper skal være av typen Norlys Basel 661 galvanisert. Eller mest mulig lik denne dersom modellen ikke lengre er i salg.

I takutspring med trehimling kan integrerte spotlys installeres dersom de ikke kaster lys inn på naboterasse eller vindu.



4. Flislegging av balkonggulv og maling av balkongtak

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

5. Vinterhage

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

6. Tyngre installasjoner på takterrasser

Takterrassene hviler flytende på isolasjonsmateriale. De tåler derfor liten vektbelastning pr. arealenhet. Overbelastning vil dessuten kunne skade bærende konstruksjoner.

Maksimal akseptabel vektbelastning anses å være ca. 300 kg pr m2 med jevnt fordelt last. Utførte beregninger viser dessuten at for deler av hver terrasse kan over 90% av den overnevnte grense for vektbelastning være «spist opp» av den opprinnelige dekkekonstruksjonen (+ snø).

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

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



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

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

7. Beplantning

All faststående beplantning på Solsiden er Utomhusstyrets ansvar og skal utføres i regi av dette styret.

Dersom planter dør, bør klippes eller har behov for annet vedlikehold skal dette meldes til Utomhusstyret via styret i boligsameiet.

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

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

8. Varmepumper

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

Solsiden 2 boligsameie
Husordensregler
revidert på ordinært sameiemøte 15. mars 2007
revidert på ordinært sameiermøte 26. april 2009

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

Ytre orden:

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

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

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

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

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

Fellesrom:

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

§ 7 Barnevogner som er i dagligbruk settes i sykkelbod.

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

§ 9 Bestilling av postkasseskilt må gjøres på eiers egen regning. Beboer er pliktig å følge sameiets standard. Bestilling av nye skilt kan gjøres via internett på følgende side: http://skiltservice.nettsted.no. Dersom beboer ikke anskaffer postkasseskilt i henhold til sameiets standard har styret mulighet til å gjøre dette på vegne av beboer og kreve betaling for denne jobben.

Indre orden:

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

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

§ 12 Boenheten skal ikke benyttes på en slik måte at den sjenerer andre. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 08:00. Dette gjelder også støy fra oppussing. Støyende oppussing som banking og boring på søn- og helligdager er ikke tillatt.

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

§ 13 Oppføring av parabolantenner er ikke tillatt.

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

§ 15 Alle klager skal leveres skriftlig til sameiets i postkasse, evt. på mail til solsiden2@hotmail.com, og vil bli behandlet på neste styremøte.

Felles for sameiene i Solsiden

Retningslinjer for Solsiden 2 for tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplan-terrasser i henhold til felles retningslinjer i Solsiden Utomhus Sameie.





1. Rekkverk

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



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

2. Skjermer for sol, vind og/eller innsyn

Markiser skal ha grå duk, fargekode, duk nr. 79 (#79) som er fargekode både fra "Kjells markiser" og "Markisemannen" eller tilsvarende farge fra andre leverandører.

Eiere av leilighet med balkong eller takterrasser kan sette opp le-vegger/innsynsskjermer ut fra veggen i en lengde på inntil 2 stolper (på rekkverket). Skjermen skal utføres i lettmetall og glass og stå i stil med rekkverket. Glasset kan være klart eller frostet. Dersom glasset er frostet og hindrer solinnstråling på naboleilighet skal aksept innhentes fra eieren av denne.



Dersom slik aksept ikke gis må det søkes styret i sameiet om tillatelse til å sette opp le-veggen/innsynsskjermen. Dersom skjermen stikker utenfor takutspring skal skjermen være skråskjært.

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



Eventuelle uttrekks-skjermer skal være i grå duk, fargekode, duk nr. 79 (#79) som er fargekode både av "Kjells markiser" og "Markisemannen" Når skjermen ikke brukes forutsettes det at den ikke er trukket ut.



3. Utelys

Utelamper skal være av typen Norlys Basel 661 galvanisert. Eller mest mulig lik denne dersom modellen ikke lengre er i salg.



4. Flislegging av balkonggulv og maling av balkongtak

Sameiere som ønsker å legge keramiske fliser på balkonggulvet må legge tett membran under flisene.

Maling av balkongtak tillates ikke da det hemmer lufting av betongen.

5. Vinterhage

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

6. Tyngre installasjoner på takterrasser

Takterrassene hviler flytende på isolasjonsmateriale. De tåler derfor liten vektbelastning pr. arealenhet. Overbelastning vil dessuten kunne skade bærende konstruksjoner.

Maksimal akseptabel vektbelastning anses å være ca. 300 kg pr m2 med jevnt fordelt last. Utførte beregninger viser dessuten at for deler av hver terrasse kan over 90% av den overnevnte grense for vektbelastning være «spist opp» av den opprinnelige dekkekonstruksjonen (+ snø).

For å illustrere hva dette innebærer kan det opplyses at følgende «installasjoner» overskrider denne grensen:



- Jaccussi
- Plantekasser av betong eller stein.

  Middels store plantekasser må, for å kunne brukes, være i lett materiale med maksimalt 60-70 cm jord dersom de står alene og med maksimalt 30-40 cm jord om det står flere samlet. Om vinteren, når terrassen tynges av snø, forutsettes det at kassene flyttes under tak.

- Dekkematerialer av betong- eller steinheller
- Oppbygging med elvegrus el. tykkere enn 50mm
- Ben til «partytelt»

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

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

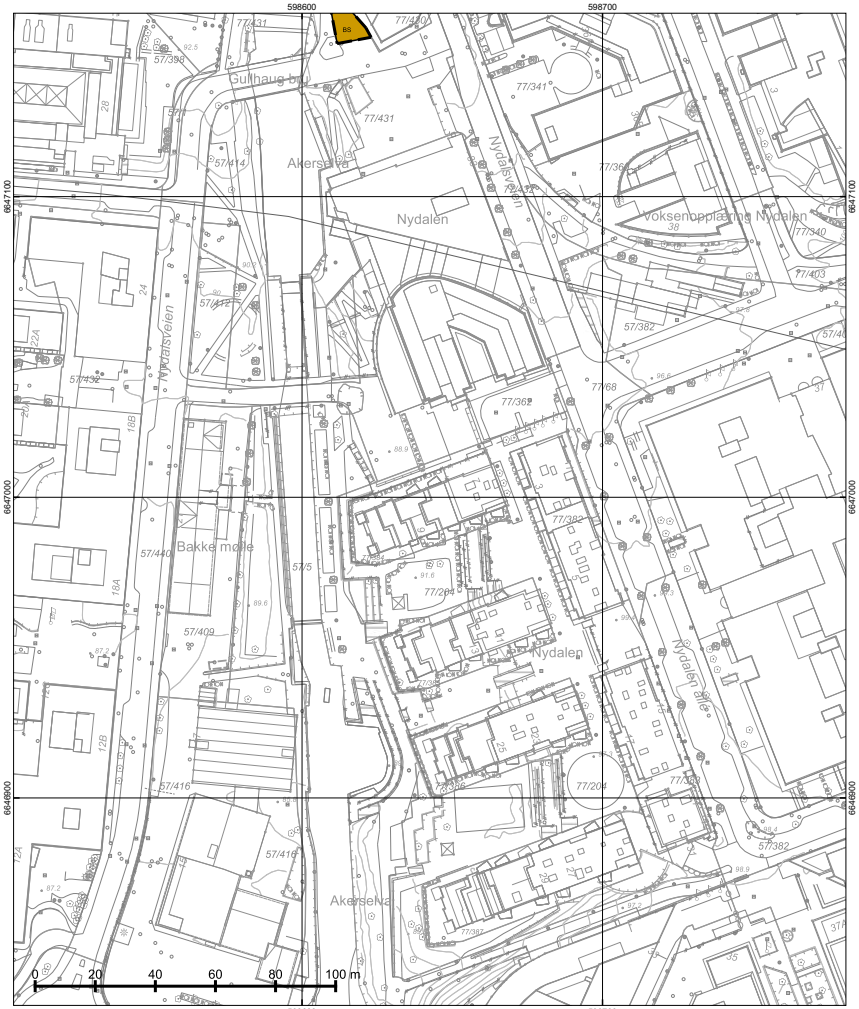
7. Beplantning

All faststående beplantning på Solsiden er Utomhusstyrets ansvar og skal utføres i regi av dette styret.

Dersom planter dør, bør klippes eller har behov for annet vedlikehold skal dette meldes til Utomhusstyret via styret i boligsameiet.

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

* * *



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

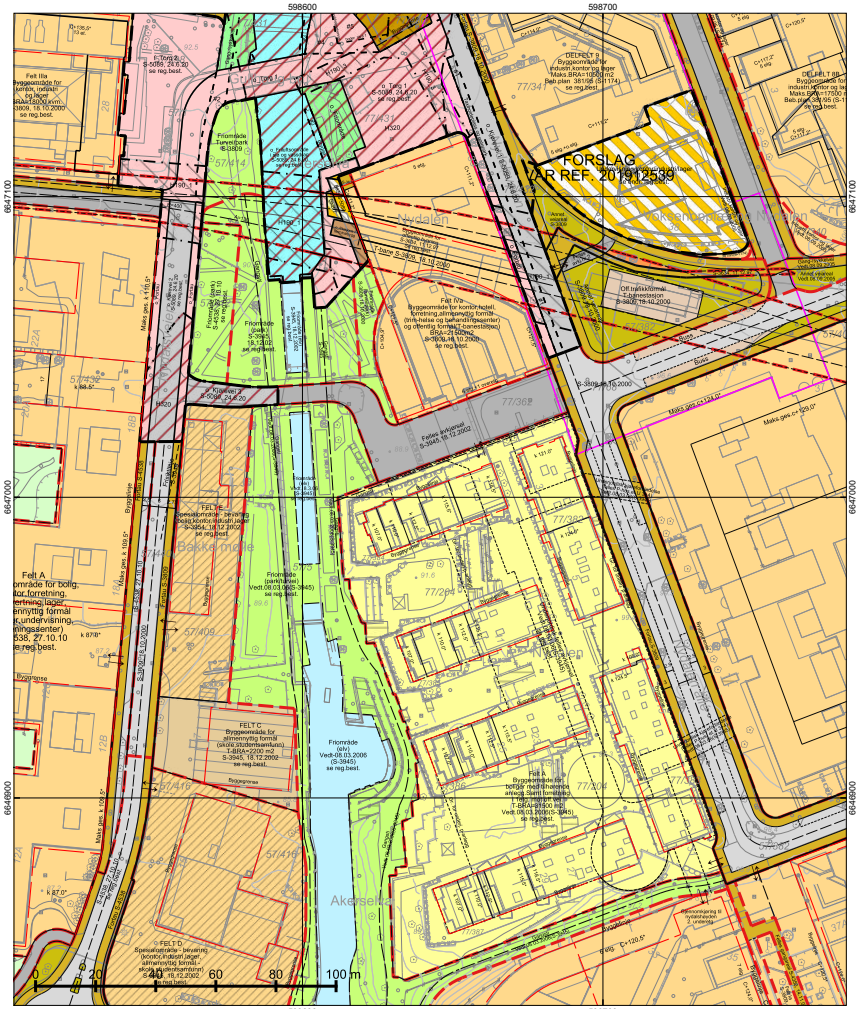
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143791/ 86513155
Deres ref.: 200676
Adresse: NYDALEN+ALLE+9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/384

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143791/ 86513155
Deres ref.: 200676
Adresse: NYDALEN+ALLE+9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/384

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

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

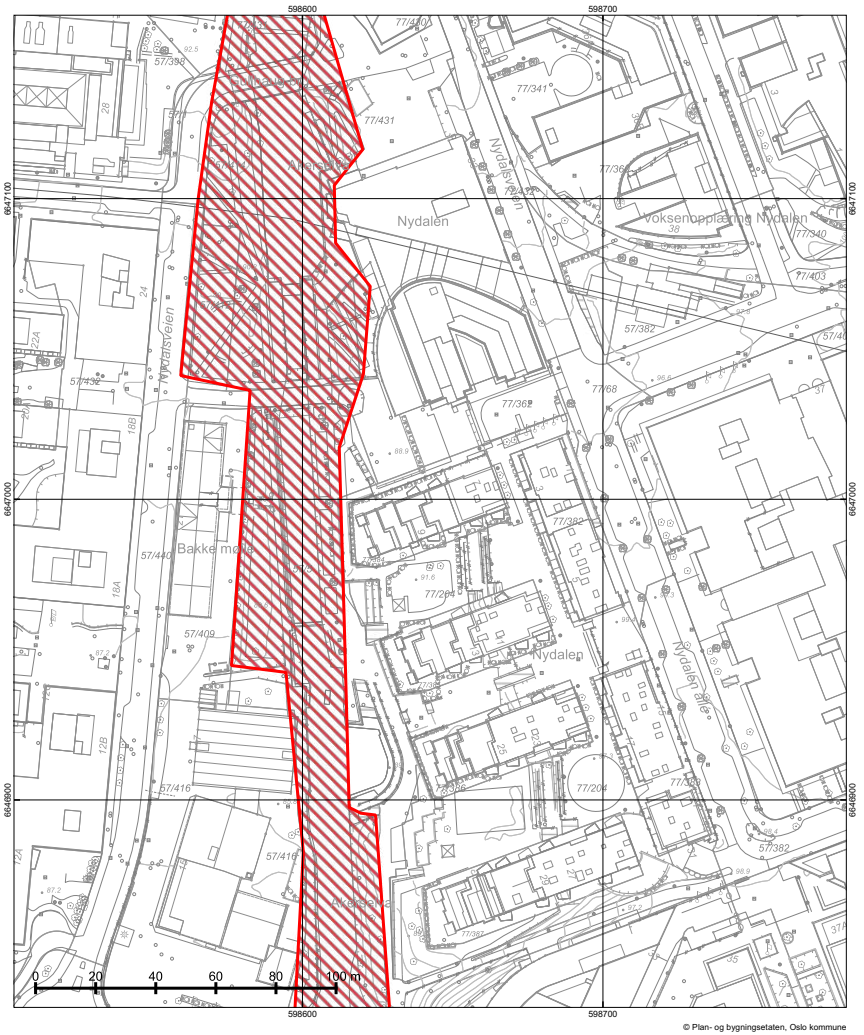
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
-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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

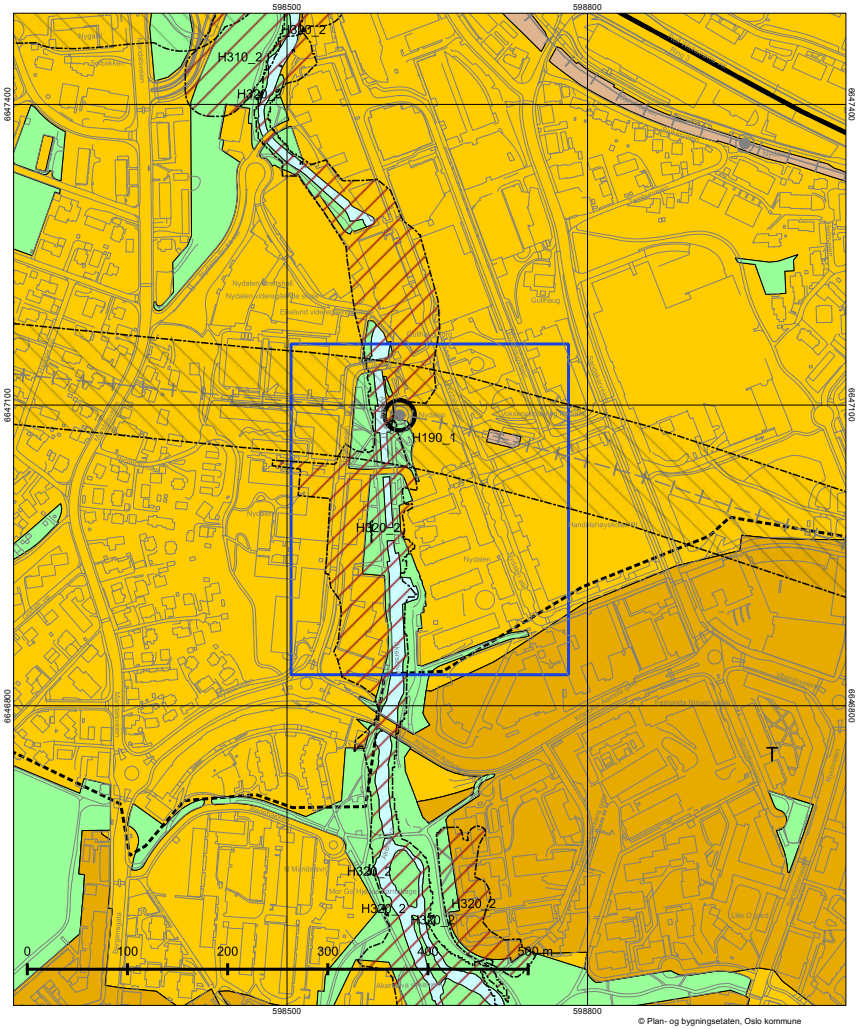
Dato: 29.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143791/ 86513155
Deres ref.: 200676
Adresse: NYDALEN+ALLE+9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/384

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143791/86513155
Deres ref.: 200676

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
NYDALEN ALLE 9

Dato: 29.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513155
1458

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 384

Vi viser til bestilling av 20250528 for NYDALEN ALLE 9.

GNR. 77 BNR. 384

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.08.2006.

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

1168 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

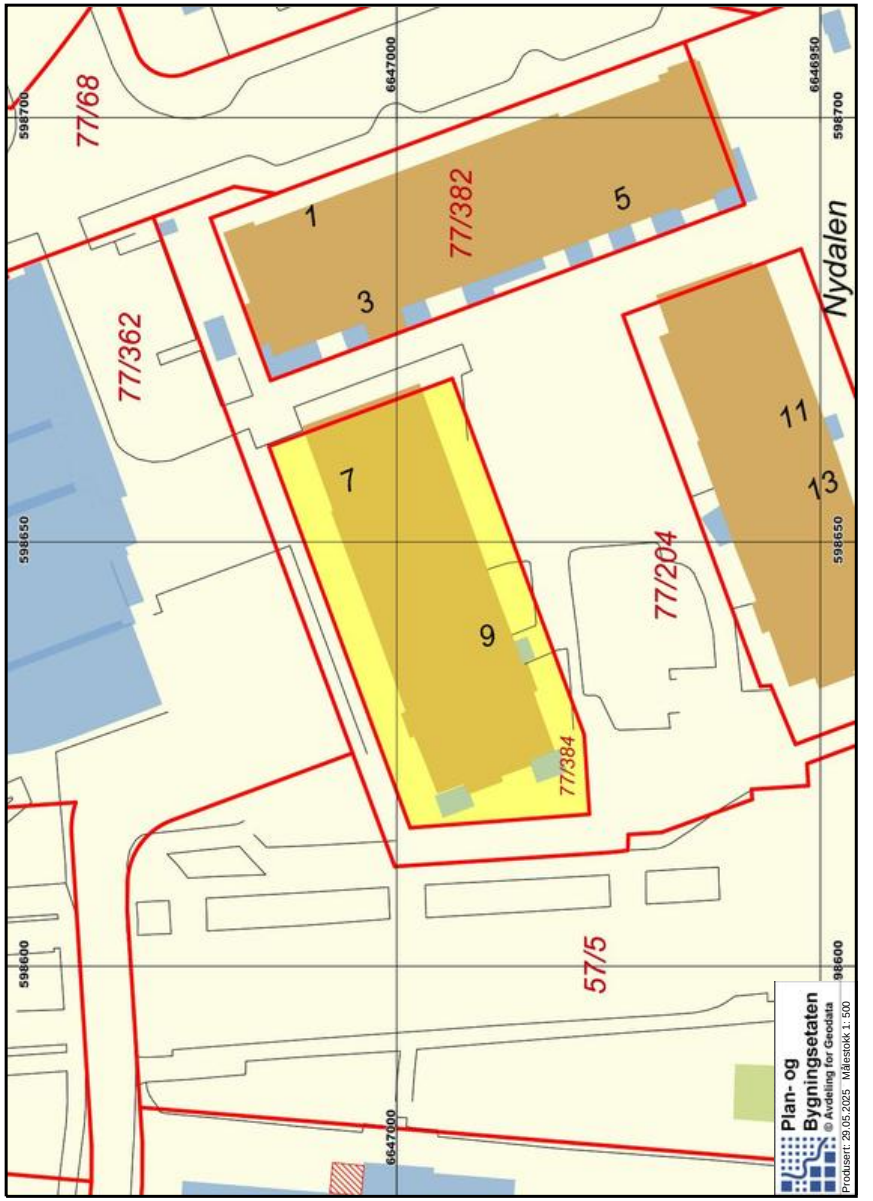
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

V080306

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

Vedtaksdato: 08.03.2006

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: 200514687

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

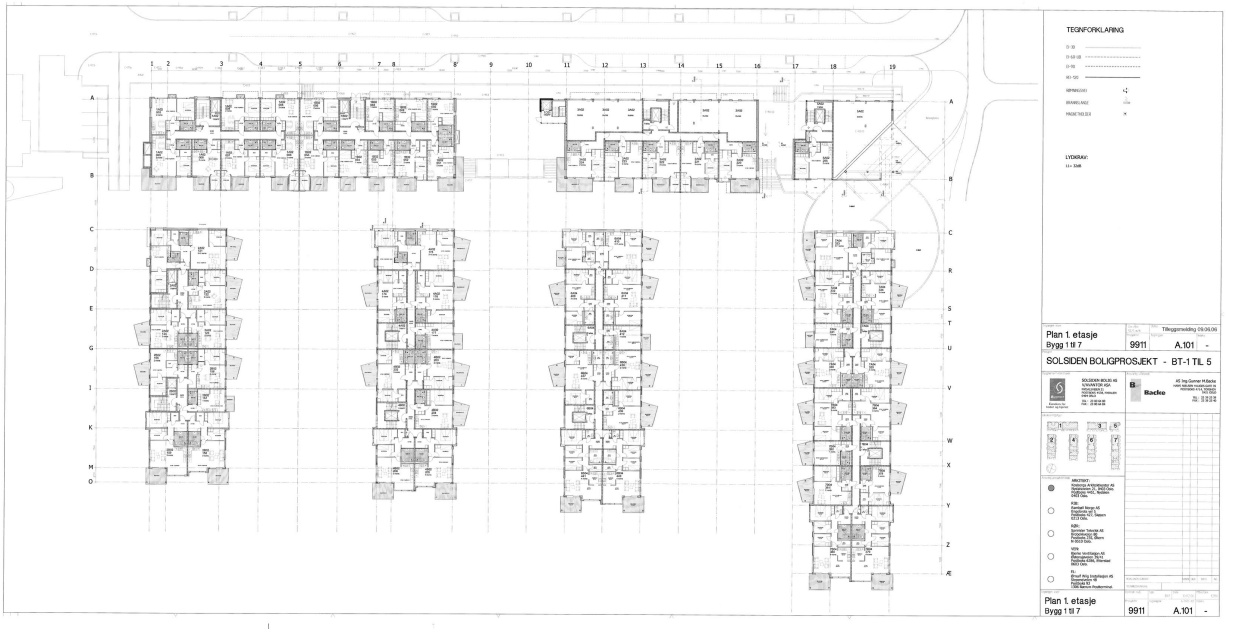
støyskjermende tiltak skal være ferdigstilt før innflytting i byggene.

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

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

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

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


TEGNFORKLARING
LYDKRAV:
Plan 1. etasje
Bygg 1 til 7
9911
A.101
-
SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT - BT-1 TIL 5
Plan 1. etasje
Bygg 1 til 7
9911
A.101
-

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200303087-83 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE - NYDALSVEIEN 23

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Bygg 2 oppgang A og B, med unntak av toppleilighet 141.
Heiser i oppgangene kan tas i bruk når driftstillatelse fra Oslo kommunes heiskontroll 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 Kristin Hofgaard
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Avantor ASA, Postboks 4538, Nydalen, 0404, 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

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

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200303087-97 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - NYDALSVEIEN 23

Tillatelse til å ta ct 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: Leilighet 141 i Bygg 2.

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

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0164/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nydalen allé 9 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 384, snr 41 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no