NORDVIK

Nydalen allé 27

2 soverom | 53 kvm | Selveierleilighet



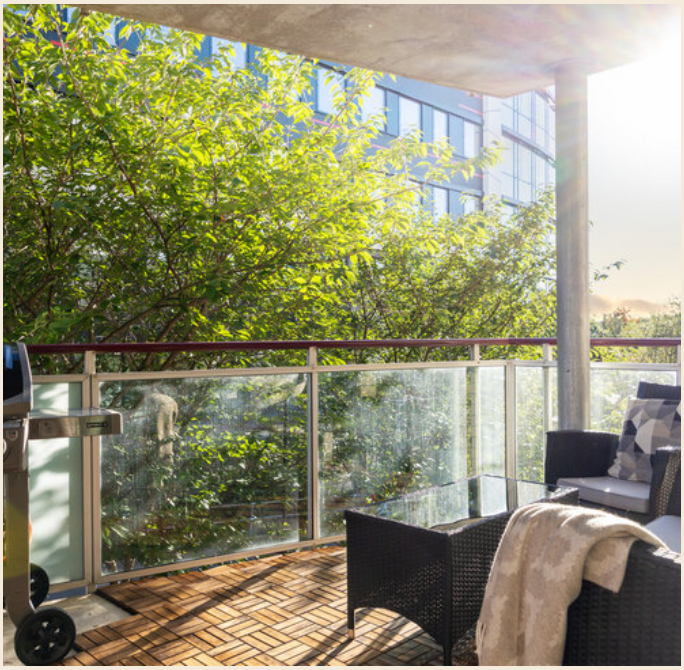
Velkommen til

Nydalen allé 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
197	Kontaktinfo
200	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
203	Forbrukerinformasjon om budgivning
204	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.12.2025







Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 3-roms leilighet med herlig balkong. "Alt" inkl. i FK. Heis. Attraktiv og intern beliggenhet. Nær BI.

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**156 380,-**
Totalpris	**6 356 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 413,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

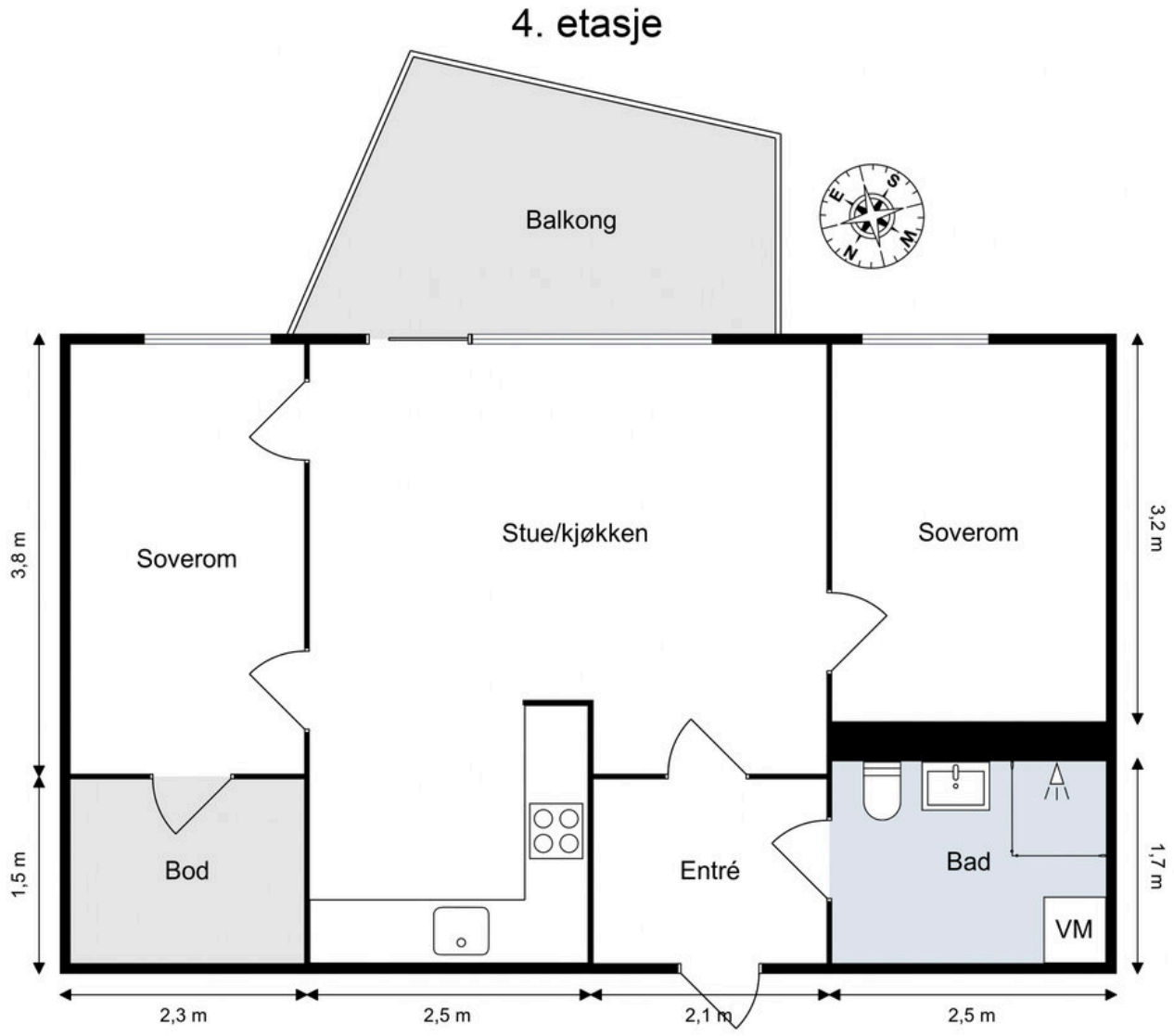
Kort fortalt

Mathilde Louise Skavås v/Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Nydalen allè 27! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på idylliske Solsiden med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssentre, apotek, restauranter, offentlig kommunikasjon m.m. I tillegg er Akerselva et steinkast unna og forsterker den idylliske opplevelsen.

Moderne 3-roms selveier med meget god planløsning
Romslig sydøstvendt balkong på 9 kvm
God intern beliggenhet og flotte felles arealer
Store vindusflater og tidsriktige fargevalg
Heisadkomst til alle plan
Varmtvann, fyring, TV og internett inkl. i felleskost
Mulighet for parkeringsleie*
Kort vei til BI
Svært attraktiv beliggenhet

Velkommen til visning!

Nydalen allé 27, 0484 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




Varmtvann, fyring, TV og internett er inkludert i felleskostnadene.


SPIRIT II



Herlig, romslig balkong på ca. 9 kvm med god plass til utemøbler.



Her kan man ha hyggelige stunder med familie og venner!



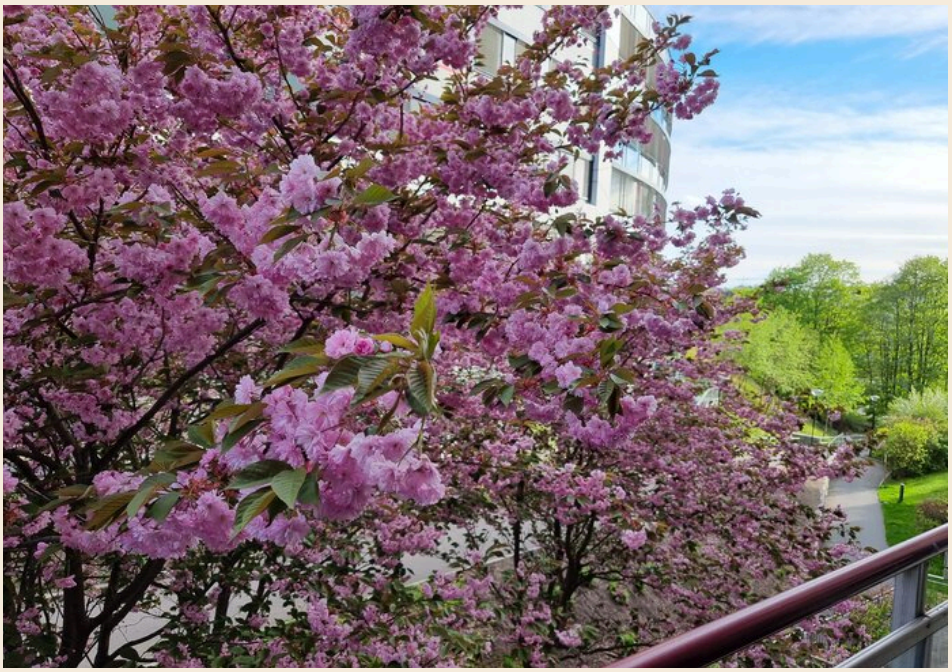
Med god plass til utemøbler, beplantning og gassgrill kan balkongen enkelt innredes som en lun og trivelig uteplass.





Selgers bilde* På sommerhalvåret blomstrer det et svært kirsebærtre rett utenfor leiligheten og gir en helt spesiell atmosfære.

Selgers bilde* Grønt og rolig utsyn mot kirsebærtreet - en sjelden og stemningsfull kvalitet.



Leiligheten oppvarmes med radiatorer tilknyttet vannbåren varme.





Lyst og flott kjøkken bestående av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum.

Den åpne kjøkkenløsningen bidrar til en luftig og sosial romfølelse.










Her er det rikelig med plass til oppbevaring av klær og tilbehør.

Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe.





Passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor!

Alt etter ønske og behov!








Velkommen inn!



Sameiet består av 82 seksjoner.

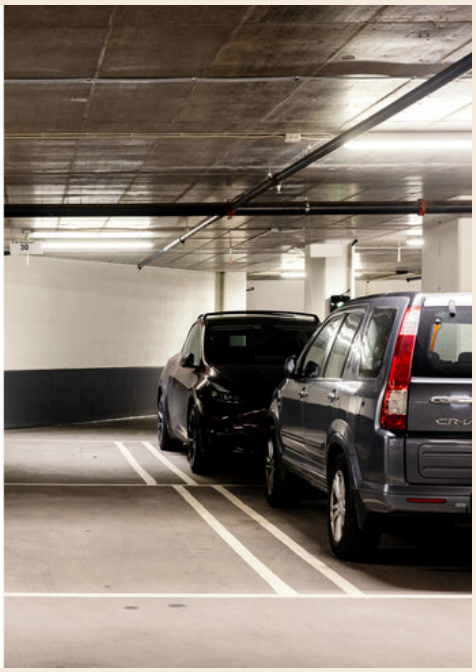




Sameiet er velholdt og byr på flotte fellesarealer med sitteplasser, beplantning og til og med en volleyballbane.

Mulighet for leie av parkering i Nydalen P-hus med direkte heisadgang fra leiligheten.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0312/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nydalen allé 27, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 387, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Julia Jianwei Tan

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 369 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, bad, bod, 2 soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 9 kvm. Sydøstvendt balkong.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 4,9 m².

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

Innhold
Velkommen til Nydalen allé 27 - En luftig og romslig 3-roms selveierleilighet med romslig balkong og attraktiv beliggenhet i populære Nydalen. Leiligheten holder en god standard og byr på to romslige soverom. Her ligger alt til rette for en komfortabel og trivelig hverdag!

ENTRÈ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap.

ROMSLIG STUE MED UTGANG TIL BALKONG:
Flott stue med spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Rommet oppleves som luftig og romslig, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Dette skaper et sosialt og trivelig oppholdsrom med behagelig atmosfære. Overflatene er malt i lyse, tidsriktige fargetoner, og det er lagt trestavs parkett på gulv. Takhøyden er målt til ca. 2,50 m. Her har du et utmerket utgangspunkt for å innrede etter egen smak og skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en romslig, sydøstvendt balkong på ca. 9 kvm. På sommerhalvåret er utsikten flott og frodig, med et kirsebærtre rett utenfor balkongen som skjermer mot innsyn. Balkongen har god plass til utemøbler, grill og beplantning - et perfekt sted å nyte sommerdager.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Funksjonelt kjøkken med innredning bestående av hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Den åpne kjøkkenløsningen bidrar til en luftig og sosial romfølelse. Videre byr kjøkkenet på gode oppbevarings- og arbeidsflater.

HOVEDSOVEROM:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Overflatene er malt i en dempet og behagelig fargetone som skaper en lun og avslappende atmosfære. Fra soverommet er det direkte adkomst til en innvendig bod som kan benyttes som walk-in closet, eller tilpasset etter egne ønsker og behov.

SOVEROM 2:
Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov!

BADEROM:
Lyst og flislagt baderom med fliser på vegger og gulv, samt malt himling. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Leiligheten disponerer også en kjellerbod på 5 kvm.

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Parkering
Det medfølger ingen parkeringsplass tilknyttet leiligheten.

*Sameiet har tinglyst rett til garasjeplasser i Nydalen P-hus parkeringsanlegg under Solsiden på plan 2. For leie av garasjeplass kan man inngå en parkeringsavtale med Avantor, som gir fleksibiliteten til å parkere hvor som helst i parkeringsanlegget. Hvis du har behov for elbil-lading, er dette tilgjengelig i P3, og ladestasjonene kan benyttes av alle.

Pris på å leie en parkeringsplass i Nydalen P-hus for seksjonseiere i Solsiden er kr 27.000,- pr. år, Mva kommer i tillegg. For leie av garasjeplass ta kontakt med Avantor, mail: kundesenter@avantor.no med kopi til styret.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

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:
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: Det er blitt dannet sprekker i gipsen der vannrør går inn i taket i begge soverommene. Ble fortalt av takstmann at dette nok skyldes at bygningen "setter seg" over tid etter konstruksjon.

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: Har observert sølvkre i leilighet i Nydalen Allé 17, men ikke i nåværende leilighet eller bygning.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan

medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Beskriv: Kjenner til bygningsprosjekt ved Trykkeriet Nydalen der området rundt Glasshallene skal ombygges til leiligheter, park og andre fritidstilbud.
https://www.obos.no/bolig/prosjekt/glasshallene

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Beskriv: Litt fuktskader i form av misfarging kan sees på parketten ved følgende steder: Rett under verandadøren, i det høyre hjørnet på kjøkkenet og i det ene hjørnet i gangen, til venstre for ytterdøren. Parketten har ikke bulet opp noe sted som følge av fuktskadene.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 9 m², det er lagt trefliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

- Det registreres råte/fuktskader i trefliser på gulvet.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG2
Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert enkelte bruksmerker og fuktskader i gulvet på gulvoverflatene i boligen.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det er påregnelig med modernisering/oppussing.

Innvendig dør - bad
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert svelling i nedrekant av døren.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

4. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Bom i fliser i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

4. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4. etasje - bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Dt registreres svelling i benkeplaten ved hjørne.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vannledninger
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av

tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

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

TGIU
Radon
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

4. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, samt oppvaskmaskin og kjøleskap.

Følgende gjenstander følger ikke med:
- Metallhylle inne i boden i leiligheten

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 413,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 2 990,-
TV-signaler/internett 423,-

Felleskostnadene inkluderer herav varmtvann, fyring, drift og vedlikehold, forretningsfører, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 444 900,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 779 601,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telia om TV og internett og er inkludert i felleskostnadene. Avtalen omfatter TV og bredbånd med hastighet 100 mbps.

Sameiet

Navn og orgnr.
Solsiden 7 Eierseksjonssameie, orgnr. 992 288 183

Om sameiet
Sameiet består av 82 seksjoner. Solsiden 7 Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992288183, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Solsiden har flotte fellesområder med hyggelige benker, grønne og velstelte utearealer samt en volleyballbane. Beliggenheten rett ved Akerselva gjør dette til et hyggelig, pent og attraktivt nabolag å bo i.

Styret for Solsiden 7 samarbeider tett med styrene i de

øvrige boligsameiene på Solsiden om saker som har betydning for bomiljøet på Solsiden. Det meste av samarbeidet skjer gjennom det felles Utomhussameie som i tillegg til å ha ansvar for felles uteområder også har fremforhandlet en rekke felles serviceavtaler. Flere store vedlikeholdsprosjekter for boligsameiene er også det siste året gjennomført som fellesprosjekter, noe som gjør arbeidene mer effektive og sparer alle boligsameiene og seksjonseierne for betydelige kostnader.

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

Sameiet har i samarbeid med de øvrige sameiene på Solsiden avtale med Avantor om vedlikehold av uteområder samt vaktmestertjenester.

Av sentrale fellesavtaler kan nevnes en driftsavtale med Avantor som omfatter vaktmesteroppgaver i alle bygg samt for uteområdene på Solsiden (bl.a. snørydding og gressklipping). Sameiene på Solsiden har også inngått felles avtale om renhold som omfatter vask av fellesganger og trapper hver fredag samt periodisk vinduspuss i ganger og renhold i bodområder.

Sameiet får levert fjernvarme til oppvarming og forbruksvann fra Nydalen Energisentral AS. Styret vil i den forbindelse minne om at varmtvann i radiatorer blir styrt automatisk og påvirkes bl.a. av utetemperatur.

Sameiet har i samarbeid med de øvrige boligsameiene på Solsiden inngått en felles avtale med Telia om TV og bredbånd for alle leilighetene. Avtalen er inngått gjennom Solsiden Utomhussameie.

Som en del av en vedlikeholdsplan for hele Solsiden ble det i 2024 gjennomført en vask av fasadene på alle byggene på Solsiden. Det var mye skitt og grønske på byggene, og fasadene hadde aldri blitt vasket tidligere. Det ble inngått avtale med selskapet Neas som gjennomførte fasadevaskingen sommeren 2024. I 2025 er det planlagt å videreføre vaskingen med spyling og fjerning av mose og belegg på trapper i kantsteiner på uteområdene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert på leiligheten.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 846,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 120 093,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 319 310,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr, men dyrehold til skal ikke skape sjenanse for naboer. Hundeeiere plikter å fjerne etterlatenskaper etter sine hunder. Det er videre båndtvang på sameiets områder.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 596 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. Solsiden har Nydalens beste beliggenhet med Akerselva som nærmeste nabo. 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.

Nydalen er et attraktivt og moderne nabolag som er spesielt godt egnet for studenter, enslige og etablerere. Området oppleves som urbant og levende, med nærhet til både arbeidsplasser, utdanningstilbud og servicetilbud. Lokalkjente beskriver nabolaget som et flott sted å bo, med god stemning og velfungerende nærmiljø

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 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.

Skoler og barnehager
Det finnes flere barnehager i umiddelbar nærhet av boligen, noe som gir god tilgjengelighet for småbarnsfamilier. Mor Go'hjertas barnehage ligger kun ca. 4 minutters gange unna, mens Nydalen Allé barnehage nås på rundt 5 minutter til fots. Lillohøyden FUS barnehage ligger også nært, med omtrent 6 minutters gangavstand.
Nydalen har et godt utvalg av skoler i gangavstand. Fernanda Nissen skole (1.–7. trinn) ligger kun ca. 6 minutters gange fra boligen, mens Nordpolen skole (1.–10. trinn) nås på omtrent 13 minutter til fots. For eldre elever ligger Bjølsen skole (1.–7. trinn) og Bentsebrua skole (8.–10. trinn) rundt 15–16 minutters gange unna. I tillegg ligger både Nydalen videregående skole og Blindern videregående skole i rimelig nærhet, med ca. 7 minutters gange til Nydalen videregående.

Handelshøyskolen BI ligger rett i nærheten av boligen, med under ett minutts gangavstand. Den svært korte avstanden gjør boligen ideell for studenter, med enkel og effektiv hverdag uten behov for transport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 2007. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

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

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. Samt forretning i 1. etg. mot off.vei, V080306. 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:

Detaljregulering , Vitaminveien
Saksnummer: 025/06790 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201816207
Status: Under behandling
Hensikt: 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).

Detaljregulering - Sandakerveien 113 - 119 , S-5269
Saksnummer: 2025/04310 - Plansak
Mottatt sak: 04.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201604130
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med reg.planen er å tilrettelegge for bebyggelse med bolig, kontor og forretningsformål, samt et off. tilgjenglig grøntområde. Offentlig ettersyn 21.8 - 2.10.17.

Detaljregulering - Nydalsveien 36 - 38, S-5270
Saksnummer: 2025/06922 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201912539
Status: Under behandling
Hensikt: Nydalsveien 36 AS (Storebrand) foreslår å omregulere Nydalsveien 36-38 fra industri, kontor, lager, undervisning og annet veiareal til kombinert bolig og næring, torg og park. De foreslår også å regulere Gullhaugveien og Gullhaug torg (gate) fra felles avkjørsel og kjørevei til offentlig gate.

Detaljregulering - Kristoffer Aamots gate (gnr. 77 bnr. 412)
Saksnummer: 2025/21687 - Plansak
Mottatt sak: 13.11.2025
Status: Under behandling

Detaljregulering , Nycoveien 1 og 1 B
Saksnummer: 2025/06726 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202209898
Status: Under behandling
Hensikt: GE Healthcare AS ønsker å forbli i byen. De har behov for å utvikle aktuelle eiendommer og øke bygningsmassen for å kunne tilrettelegge for en fremtidsrettet virksomhet. Det vil vurderes hvor vidt det kan være aktuelt å anlegge arealer for parkering under bakken og redusere areal for overflateparkering. Her er det ønskelig å utforske mulighetene for å ta i bruk planlagt rampe ifm. p-kjeller for Vitaminveien 6.

Detaljregulering - Kristoffer Aamots gate (gnr. 77 bnr. 412)
Saksnummer: 2025/21687 - Plansak
Mottatt sak: 13.11.2025
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med reguleringsplanen er å tilby flere studenter et rimelig og sentralt sted å bo med kvalitet. Det foreslås derfor å omregulere tomten til studentboliger.

Pågående byggesaker i området:
Nydalen allé 17 - mulig ulovlig bruksendring av lokale til legekontor
Saksnummer: 2025/06424 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202308457
Status: Under behandling

Nydalen allé 17 - bruksendring av lokale fra butikk til legekontor
Saksnummer: 2025/12650 - Byggesak
Mottatt sak: 20.10.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202462323
Status: Under behandling

Nydalen allé 17 - ulovlig bruksendring til massasjestudio
Saksnummer: 2025/04888 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202306493
Status: Under behandling

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

301/77/387/13:
15.08.2006 - Dokumentnr: 382970 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune, Plan- og bygningsavdelingen.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:387
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:387
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:387
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2025 - Dokumentnr: 1105996 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.06.2007 - Dokumentnr: 448255 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/5016

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 42 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave (uten hjem.no) kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 010,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 103 508,- 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 21. desember 2025

Ansvarlig megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Megler 2
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Nydalen allé 27

Nabolaget Nydalen - vurdert av 247 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	**6 min**
521 elever, 25 klasser	0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	**13 min**
655 elever, 36 klasser	1.1 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	**15 min**
450 elever, 22 klasser	1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**17 min**
392 elever, 30 klasser	1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**16 min**
104 elever, 8 klasser	1.3 km
Nydalen videregående skole	**7 min**
960 elever	0.5 km
Blindern videregående skole	**7 min**
810 elever, 24 klasser	3.6 km

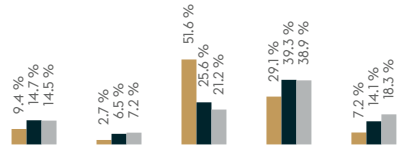
Offentlig transport

Nydalen T i Nydalsveien	**4 min**
Linje 37	0.3 km
Nydalen	**4 min**
Linje 4, 5	0.3 km
Storo	**11 min**
Linje 11, 12, 18	0.9 km
Nydalen stasjon	**13 min**
Linje RE30, R31	1 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.9 km

Barnehager

Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	**4 min**
101 barn	0.3 km
Nydalen Allé barnehage (0-5 år...	**5 min**
49 barn	0.4 km
Lillohøyden FUS barnehage (1-5...	**6 min**
65 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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 86/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	**9 min**
Bakkehaugen	**13 min**
EVO Nydalen	**4 min**
SiO Athletica Nydalen	**4 min**

«Et flott nabolag å bo i:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Nydalen allé 27 , 0484 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 387, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1425 **Referansenummer:** HZ7680

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2007. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Selveierleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 9 m², det er lagt trefliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

- Det registreres råte/fuktskader i trefliser på gulvet.

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

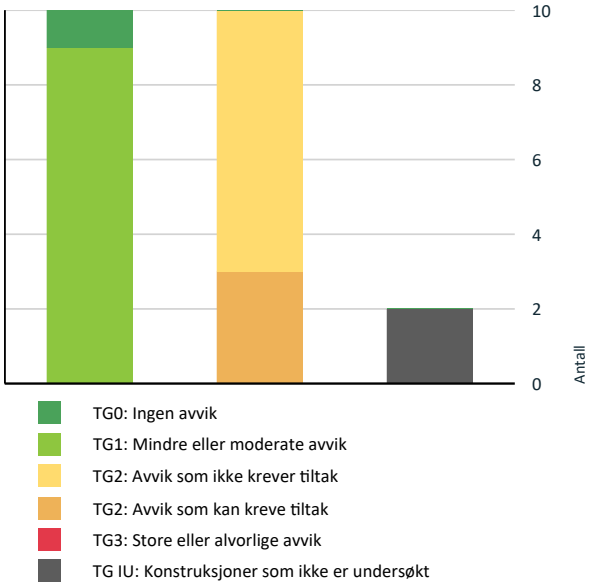
Selveierleilighet

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

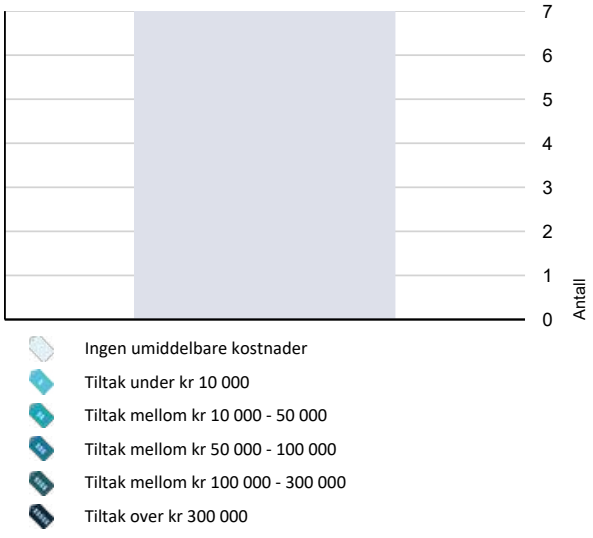
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør - bad	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 9 m², det er lagt trefliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

- Det registreres råte/fuktskader i trefliser på gulvet.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert enkelte bruksmerker og fuktskader i gulvet på gulvoverflatene i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er påregnelig med modernisering/oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG RU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

TG 2 Innvendig dør - bad

Glatt innerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert svelling i nedrekant av døren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Bom i fliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er rustfritt stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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



4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Dt registreres svelling i benkeplaten ved hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Avløpsrør

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via lufteluker i vegg.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Tilstandsrapport

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

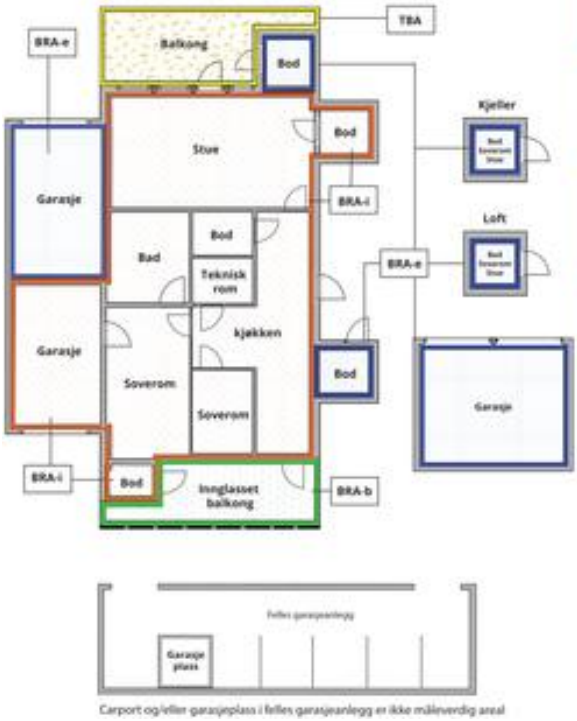
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	53			53	9
Kjeller		5		5	
SUM	**53**	**5**			**9**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad, bod, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4,9 m².

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

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	50	3

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Julia Jianwei Tan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	387		13	1596 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nydalen allé 27, 0484 OSLO

Hjemmelshaver
Julia Jianwei Tan

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SOLSIDEN 7 EIERSEKSJONSSAMEIE	52 / 5016	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	992288183

Felles formue
Kr. 20 846 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring				

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.09.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	18.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	
2	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tan, Julia Jianwei	9578-5999-4-3732785	2025-12-12 18:27:45

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
12. des. 2025

Oppdragsnummer
20-0312/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nydalen allé 27, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Julia Jianwei Tan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

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: 6601452
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er blitt dannet sprekker i gipsen der vannrør går inn i taket i begge soverommene. Ble fortalt av takstmann at dette nok skyldes at bygningen "setter seg" over tid etter konstruksjon.

---

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: Har observert sølvkre i leilighet i Nydalen Allé 17, men ikke i nåværende leilighet eller bygning.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kjenner til bygningsprosjekt ved Trykkeriet Nydalen der området rundt Glasshallene skal ombygges til leiligheter, park og andre fritidstilbud. https://www.obos.no/bolig/prosjekt/glasshallene

---

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?

Ja

Beskriv: Litt fuktskader i form av misfarging kan sees på parketten ved følgende steder: Rett under verandadøren, i det høyre hjørnet på kjøkkenet og i det ene hjørnet i gangen, til venstre for ytterdøren. Parketten har ikke bulet opp noe sted som følge av fuktskadene.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0312/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tan, Julia Jianwei	**2025-12-12**

Identifikasjon

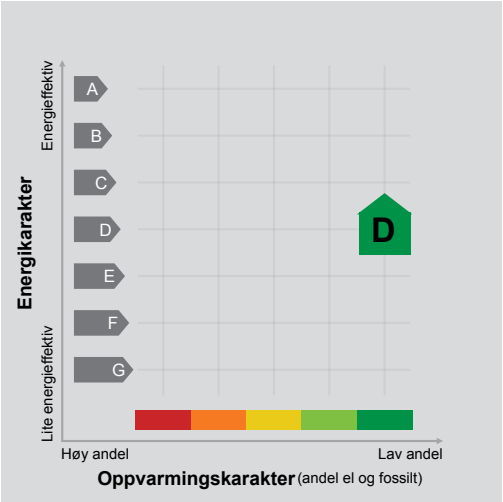
bankID Tan, Julia Jianwei

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nydalen allé 27
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	387
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81772738
Bruksenhetsnummer	H0406
Merkenummer	Energiattest-2025-200966
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nydalen allé 27	81772738	H0406	13	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	41 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	135 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 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	19,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	222,8 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	1,60 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	24.7.2019

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	61,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 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	131,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 447 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	143,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 344 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	143,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 447 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	2 453 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 993 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 447 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,4 %

Deres ref.: 8893709 Vår ref.: 5709-1-13 Dato: 16.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solsiden 7 Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	992288183
Seksjonseier:	Tan, Julia Jianwei
Medeier:	
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Nydalen Allé 27, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	77
Bnr.	387

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer.
- Selskapet har ingen lån
- 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 Systemnøkler bestilles av Børge Hofset borge.hofset@hotmail.com (husk nøkkelnr og postadresse)

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 413,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 990,00	
TV-signaler/internett	423,00	

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:	636,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	20 846,-
Gjeld:	0,-

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

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/Børge Hofset, e-post: solsiden7@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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
FOR
SOLSIDEN 7 EIERSEKSJONSSAMEIE

Fastsatte ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

Endret 16.april 2009
Endret 26.april 2011
Endret 25.april 2018
Endret 23.april 2019
Endret 20.april 2021

§ 1

Eiendommen — formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt "Sameiet") omfatter de eierseksjoner som gnr 77 bnr 387, 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 bruksenheter og som heller ikke inngår i garasjeanlegget/ene.

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

§ 2

Organisering av Sameiet

Sameiet består av 82 boligseksjoner. Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdel(er) består av areal(er) som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdel(er) til bruksenhetens hoveddel. En balkong eller terrasse vil utgjøre en tilleggsdel.

Om boder og parkeringsplasser er nærmere regulert i § 19.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Telleren i denne utgjøres av BRA-arealet av bruksenhetens hoveddel. Nevneren i denne utgjøres av summen av BRA-arealet for hoveddelene til alle bruksenhetene.

§ 3

Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett 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 svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. 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 eller omvendt 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 § 17 nedenfor.

§ 5

Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

§ 6

Sikkerhet

For å bedre sikkerheten og overvåke uønsket atferd, kan styret beslutte å installere kamera/videoovervåking i sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes.

§ 7
Bygningsmessige arbeider

Retningslinjer for tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplanterrasser følger som vedlegg til vedtektene. Retningslinjene ble vedtatt på årsmøtet 25.4.2018.

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.

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 seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, jf. § 9.

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

§ 8

Felleskostnader 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 relatert til boligseksjonene, kostnader til forretningsfører og vaktmestertjenester - skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene. Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til Solsiden utomhussameie og Nydalen Gårdeierforening, jf. § 17 og § 18.

Kostnader vedr. oppvarming (fjernvarme) 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 andre fellestiltak for Sameiet.

Utgifter til den enkelte bruksenhet så som:

- forbruk av el. strøm ifølge egen måler
- eventuelt abonnement på kabel-TV
- eventuelt abonnement på bredbånd

dekkes av den enkelte bruksenhet.

§ 9

Vedlikehold

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, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom 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.

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.

Ytre vedlikehold av Eiendommens bygningsmasse, herunder ytre tak, fasader, vinduer, rekkverk (dette også for balkonger/terrasser), rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer samt vedlikehold av inngangsdører til oppgang, inngangsdører til den enkelte bruksenhet (ikke på innsiden) og alt vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg - og utstyr er Sameiets ansvar.

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

Styret skal sørge for at nødvendig vedlikehold blir utført etter en omforent plan for hele Eiendommen.

§ 10

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 seksjonseieren/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (utkastelse) etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 11

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer samt to varamedlemmer. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall. Styrets leder velges blant styrets medlemmer ved særskilt valg. Styrets medlemmer velges for to år etter en roterende ordning. Varamedlemmene velges for ett år.

Sameiet skal ha en valgkomité som skal innstille kandidater som styremedlemmer samt varamedlemmer til styret. Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer og ett varamedlem og velges av årsmøtet for ett år av gangen.

Styret velger en representant blant styremedlemmene til styret i Solsiden utomhussameie, jf. § 17 nedenfor.

Styremøter skal avholdes så ofte som det er behov for. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er til stede. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslag. Styret skal føre protokoll fra styremøtene og alle styremedlemmene skal underskrive protokollene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen som angitt i § 9, 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 Sameierne ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 12

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 årsmøtet 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 og skal sammen med tid og sted for årsmøtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid:

a. behandle styrets årsberetning
b. behandle styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer/varamedlemmer.

Årsberetning/årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest sendes ut en uke før ordinært årsmøte til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. For en boligseksjon har, foruten eieren, ett husstandsmedlem møte- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. 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 tillater det.

Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærståendes 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 eierseksjonslovens §§ 38 0g 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 13

Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61).

§ 14

Mindretallsvern

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

§ 15

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 § 18 kan likevel ikke endres uten samtykke fra Nydalen Gårdeierforening, § 17 kan ikke endres uten samtykke fra Solsiden utomhussameie og § 20 kan ikke endres uten samtykke fra Nydalen Energisentral AS.

§ 16

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.

§ 17

Solsiden utomhussameie

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

Utomhussameiets vedtekter regulerer sameienes/boligselskapenes eierskap til og bruk av dette, samt drift- og vedlikeholdsplikt. Utomhussameiet er også 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 skal være vedlagt Sameiets vedtekter.

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.

§ 18

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 skal tinglyses på samtlige seksjoner.

§ 19

Parkering og boder

Til Sameiet hører ingen egne garasjeplasser, og det medfølger således ikke parkering til bruksenheten. Noen bruksenheter disponerer imidlertid faste garasjeplasser i lukket område i P2. Sameiet disponerer også et antall plasser som fri flyt i garasjeanlegget til redusert pris, jf. Parkeringsvedtekter for Solsiden 7 som vedlegg til disse vedtekter.

Bruksenhetenes boder er dels etablert dels i underetasje på Eiendommen og dels i første etasje i nr. 27. Rett til bruk av boder er sikret gjennom seksjoneringsbegjæringen, og/eller ved tinglyste erklæringer på annen eiendom innenfor Solsiden tomten.

§ 20

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 at Eiendommen tilknyttes Nydalen Energisentral AS for leveranse av varmt vann til oppvarming og varmt forbruksvann. Det er tinglyst en heftelse på Eiendommen som bekrefter denne forpliktelsen.

Vedlegg til vedtektene

Vedlegg 1

Parkeringsvedtekter for Solsiden 7 Eierseksjonssameie

Vedtatt av styret på styremøte 12.februar 2008

Sameiet disponerer 34 parkeringsplasser i parkeringshuset. Parkeringsplassene fordeles etter følgende regler:

1. Plassene tildeles etter ansiennitet, beregnet fra søknadstidspunkt.
2. Det er kun eiere/leieboere som bor fast i Solsiden 7 som kan leie parkeringsplass. Framleie av kun parkeringsplass er ikke lov.
3. Det er tillatt å leie inntil to plasser pr. eier/leilighet.
4. Venteliste: Det er kun mulig å stå på venteliste for en plass om gangen. Beboere som ønsker to plasser, må først stå på venteliste for å få tildelt plass nummer en, og deretter sette seg på venteliste for plass nummer to.
5. Alle henvendelser om leie av parkeringsplasser gjøres til styret. Søknad om parkeringsplass sendes skriftlig eller på e-post til styret.
6. Alle som leier parkeringsplass, inngår egen avtale med Avantor. Månedsprisen blir fakturert direkte fra parkeringsselskapet, uavhengig av sameiet.
7. Oppsigelse av parkeringsplass gjøres til styret. Styret foretar så oppsigelsen overfor parkeringsselskapet og tildeler deretter plassen til søkere som står på venteliste etter bestemmelsene i pkt. 1 ovenfor.
8. Ved salg av leilighet opphører leieavtale til tildelt parkeringsplass. Styret skal omgående informeres. Styret foretar så oppsigelse av avtalen overfor parkeringsselskapet og tildeler deretter plassen til søkere som står på venteliste etter bestemmelsene i pkt. 1 ovenfor.

Vedlegg til vedtektene for Solsiden 7 eierseksjonssameie.

Godkjent på årsmøtet i Solsiden 7 Eierseksjonssame 20. til 23. april 2021





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 bør, 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.

Husordensregler for Solsiden 7 Eierseksjonssameie

Vedtatt av sameiermøtet for Solsiden 7 Boligsameie 22.april 2008
Endret på årsmøte 23.april 2019 (forslag)

Generelt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for beboerne i Solsiden 7 Eierseksjonssameie. Husordensreglene er et supplement til eierseksjonssameiets vedtekter. Spørsmål og forslag til endringer sendes til eierseksjonssameiets e-postadresse: solsiden7@styrerommet.net.

Ytre orden

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

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

§ 3 Kjøring på og til eiendommen er kun tillatt i forbindelse med transport av syke og bevegelseshemmede samt transport av tunge gjenstander (f.eks. i forbindelse med flytting). Lån av bomnøkkel fås ved henvendelse til styret. Parkering på eiendommen er ikke tillatt.

§ 4 Området rundt søppelsjaktene skal alltid se rent og ryddig ut. Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall ved sjaktene. Papp og papir skal kastet i sjakten for papir. Papp deles i mindre biter for ikke å sette seg fast i sjakten. Større pappemballasje kan også kastes i pappcontainer ved øvre inngang til nr. 27. Glass og elektriske artikler skal ikke kastes med restavfall, men leveres til kildesortering. Beboerne har selv ansvar for å fjerne og kjøre bort store gjenstander. Se for øvrig informasjon om kildesortering i Oslo.

§ 5 Det er ikke anledning til å endre utvendige fasader uten samtykke fra styret. Alle må følge retningslinjene for Solsiden 7 for tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplan-terrasser som følger som vedlegg til sameiets vedtekter.

§ 6 Balkonger og terrasser skal brukes slik at de ikke er til sjenanse for andre. Grilling er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektriske griller. Tørkestativ, tørkesnorer og lignende bør ikke være høyere enn rekkverket på balkongen. Tepper og lignende må ikke ristes fra balkongen. Ved vask av balkongen må man ta hensyn til naboen under.

Fellesrom

§ 7 Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall eller andre gjenstander i bodområder eller andre fellesrom.

§ 8 Det er ikke tillatt å sette skotøy eller andre gjenstander i fellesgangene eller utenfor inngangsdørene til boenhetene.

§ 9 Barnevogner som ikke er i bruk daglig, settes i boenhetens bod. Barnevogner i daglig bruk settes i sykkelbod. Sykler må låses i sykkelstativ eller i sykkelbod.

§ 10 Dører til fellesområder skal alltid holdes låst. Tap av nøkkelbrikker skal straks meldes til styret. Ny brikker fås av styret. Tap av nøkler må erstattes for eiers regning. Nøkler til fellesrom bestilles fra styret.

§ 11 Beboerne skal ha like typer postkasseskilt. Beboerne må selv bestille postkasseskilt fra jernvarehandler e.l. som leverer skilt.

Indre orden

§ 12 Det er tillatt å holde husdyr, men dyrehold til skal ikke skape sjenanse for naboer. Hundeeiere plikter å fjerne etterlatenskaper etter sine hunder. Det er videre båndtvang på sameiets områder.

§ 13 Boenheten skal ikke benyttes slik at den er til sjenanse for andre. Det skal være ro fra kl. 23:00 til kl. 08:00. Støyende oppussing som banking og boring på søn- og helligdager bør unngås. Støy i forbindelse med større oppussingsarbeider, fester og lignende skal varsles med oppslags senest en uke på forhånd.

§ 14 Alle klager i forbindelse med støy fra boenheter eller fra sameiets fellesområder skal leveres skriftlig til styret med beskrivelse av støy, sted for støyen samt tidspunkt. Klager sendes til styrets e-postadresse. Det samme gjelder henvendelser og spørsmål angående vaktmestertjenester, utendørsområder, vann, varme, strøm og lignende. Styrets e-postadresse er: solsiden7@styrerommet.net.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5709
SOLSIDEN 7 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SOLSIDEN 7 EIERSEKSJONSSAMEIE

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 5. mai kl. 18:00 og lukker 8. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5709

Det holdes også et frivillig møte 5. mai kl. 18:00 , 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Annen informasjon

Årsmøtet for Solsiden 7 Eierseksjonssameie 2025 gjennomføres som et kombinert fysisk og digitalt møte. Det fysiske møtet blir på Peppes Pizza Nydalen mandag 5.mai kl. 18:00. På det fysiske møtet gjennomgås årsmøtesakene. Etter at årsmøtesakene er gjennomgått, fortsetter årsmøtet som et beboermøte der det blir anledning for seksjonseierne til å komme med spørsmål samt komme med innspill og forslag til saker knyttet til virksomheten i sameiet. På beboermøtet blir det også servering av pizza samt drikke til maten.

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. Valg av valgkomite for 2026

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLSIDEN 7 EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets foreslår at Børge Hofset velges som møteleder

Forslag til vedtak

Børge Hofset velges som møteleder.

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.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at Jorun Wiig og Henrik Ryen Gudevold velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Jorun Wiig og Henrik Ryen Gudevold velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal godkjenne innkallingen, herunder måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Styret foreslår at innkallingen til årsmøtet i Solsiden 7 Eierseksjonssameie godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal godkjenne årsrapporten for Solsiden 7 Eierseksjopnssameie 2024 med årsregnskap og årsberetning, samt disponering av årets resultat.

Årsrapporten med årsregnskap og årsberetning 2024 følger som vedlegg sammen med beretning fra revisor.

Til orientering følger også årsrapporten med årsregnskap og årsberetning 2024 for Solsiden Utomhussameie.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsregnskapet og årsberetningen for 2024 godkjennes, og at underskuddet for 2024 dekkes gjennom overføring fra sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapporten 2024 med årsregnskap og årsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes gjennom overføring fra sameiets egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Solsiden 7 Eierseksjonssameie 2024 med årsregnskap og årsberetning.pdf
2. Årsrapport 2024 Solsiden Utomhussameie.pdf
3. 5709 Solsiden 7 Eierseksjonssameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal godkjenne godtgjørelse til styret for styreperioden 2024/2025.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2024/2025 fastsettes til 144 000 kroner. Honoraret fordeles med 50 % til styreleder, 40 % til styremedlem Shahin Jahangiri og 10 % til styremedlem Wenche Svoren.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse fastsettes til 144 000 kroner.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret i Solsiden 7 består av tre faste medlemmer som velges for to år, og to varamedlemmer som velges for ett år. Ett av de faste styremedlemmene velges som styreleder for to år.

Børge Hofset ble på årsmøtet 2023 valgt som styreleder for to år, mens Wenche Svoren ble valgt som styremedlem for to år. Begge er derfor på valg i 2025.

Styremedlem Shahin Jahangiri ble i 2024 valgt som styremedlem for to år, og er derfor ikke på valg i 2025.

Varamedlem Cathrine Holen og Henrik Ryen Gudevold ble begge valgt som varamedlemmer for ett år på årsmøtet 2024, og begge er på valg i 2025.

Valgkomiteen for Solsiden 7 Eierseksjonssameie har utarbeidet egen innstilling til valg av tillitsvalgte. Innstillingen fra valgkomiteen følger som vedlegg.

Innstilling
Styret foreslår at årsmøtet følger innstillingen fra valgkomiteen:

Børge Hofset gjenvelges som styreleder for to år. Wenche Svoren ønsker ikke gjenvalg og valgkomiteen foreslår at Jarle Lycke Austbø velges som nytt styremedlem for to år. Videre gjenvelges Cathrine Holen som varamedlem for ett år, mens John Odvar Austad velges som nytt varamedlem for ett år.

Roller og kandidater

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

- Børge Hofset

  Valgkomiteen foreslår at Børge Hofset gjenvelges som styreleder for to år (se vedlagt innstilling fra valgkomiteen).
- Vivi Liltvedt

  Vivi Liltvedt har foreslått seg selv som kandidat.

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

- Jarle Lycke Austbø

  Valgkomiteen foreslår at Jarle Lycke Austbø velges som styremedlem for to år (se vedlagt innstilling fra valgkomiteen).
- Vivi Liltvedt

  Vivi Liltvedt har foreslått seg selv som kandidat.

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

- Cathrine Holen

Valgkomiteen foreslår at Cathrine Holen gjenvelges som varamedlem for ett år (se vedlagt innstilling fra valgkomiteen).

- John Oddvar Austad

  Valgkomiteen foreslår at John Oddvar Austad velges som varamedlem for ett år (se vedlagt innstilling fra valgkomiteen).

- Vivi Litvedt

  Vivi Liltvedt har foreslått seg selv som kandidat.

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen for årsmøtet 2025.pdf

Sak 7

Valg av valgkomite for 2026

Årsmøtet skal i henhold til vedtektene velge en valgkomite for neste årsmøte. Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer. Styret innstiller kandidater til valgkomiteen.

Innstilling

Styret innstiller på at Vigdis Olsen og Wenche Svoren velges som valgkomite for årsmøtet 2026.

Vigdis Olsen har vært medlem av valgkomiteen i ett år. Wenche Svoren har vært styremedlem i sameiet i to år. Begge kandidatene kjenner godt til styrets oppgaver og hvilken kompetanse som bør stilles for kandidater for å få valgt et funksjonelt og godt styre for sameiet.

Roller og kandidater

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

- Vigdis Olsen

  Styret foreslår at Vigdis Olsen velges. Hun har erfaring fra arbeid i valgkomiteen og kjenner sameiet godt.

- Vivi Liltvedt

  Vivi Liltvedt har foreslått seg selv som kandidat.

- Wenche Svoren

  Styret foreslår at Wenche Svoren velges. Hun har erfaring som styremedlem og varamedlem til styret og kjenner sameiet og krav til valg av styremedlemmer godt.

Årsberetning 2024 Solsiden 7 Eierseksjonssameie

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Børge Hofset	Nydalen alle 29
Styremedlem	Jahangiri	Nydalen alle 29
Styremedlem	Wenche Svoren	Nydalen alle 29
Varamedlem	Cathrine Holen	Nydalen alle 27
Varamedlem	Henrik Ryen Gudevold	Nydalen alle 27

Valgkomiteen

Henrik Fladmoe	Nydalen alle 29
Vigdis Olsen	Nydalen alle 29

Henrik Fladmoe trakk seg fra valgkomiteen pga. sykdom.

Styrets faste medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Informasjon om boligselskapet og boforhold
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 7 Eierseksjonssameie
Sameiet består av 82 seksjoner.
Solsiden 7 Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992288183, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
77 387

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 arbeid
Styret har i 2024 hatt 4 formelle styremøter. Mellom styremøtene har saker blitt håndtert fortløpende av styret gjennom egne arbeidsmøter, e-post, telefon og løpende personlig kontakt.

Ordinært årsmøte i Solsiden 7 ble i 2024 gjennomført som et kombinert fysisk og digitalt årsmøte. Det fysiske møtet ble gjennomført 15.april, mens avstemningen ble gjennomført

digitalt i perioden 15. til 18.april. Protokoll fra årsmøtet ble sendt seksjonseierne som hadde oppgitt e-postadresse.

I tillegg ble det i 2024 også gjennomført et ekstraordinært årsmøte for valg av valgkomite. De ekstraordinære årsmøtet ble gjennomført digitalt med stemmeperiode 14. til 17.mai. Protokoll fra årsmøtet ble sendt seksjonseierne som hadde oppgitt e-postadresse.

Styret har i 2024 løpende gjennomgått og kontrollert sine tekniske anlegg, deriblant brannsikring og heiskontroll.

Styret har i perioden samarbeidet tett med Solsiden Utomhussameie om etablering og oppfølging av en rekke fellesavtaler knyttet til felles infrastruktur for alle boligsameiene på Solsiden, bl.a. søppelsorteringsanlegg, VVS, sentrale brannvarslingsanlegg, bodventilasjon, brannvifter og renhold. Avtale om vedlikehold av uteområder samt vaktmesteravtale er inngått med Avantor. Det ble i 2024 gjennomført to anbudsrunder for henholdsvis bodventilasjon og renhold. Avtalen om bodventilasjon ble videreført med tidligere leverandør, mens det ble inngått avtale med ny renholdsleverandør som trådte i kraft1.1.2025.

En servicerapport om brannsikringsanleggpå fra Schneider sommeren 2023, avdekket en del mindre feil og anbefalinger til oppretting ved anlegget. De viktigste feilene ble rettet høsten 2023 og i 2024, mens en del anbefalinger i rapporten ble utsatt til 2025, bl.a. skifting av brannpanelene i inngangspartiene i byggene på Solsiden. Nye brannpaneler er installert første kvartal 2025.

Styret har lenge registrert problemer med biltrafikk og ureglementert parkering på fellesområdene, noe som både har medført støy, forurensning og utfordringer med trafikksikkerheten. I samarbeid med Utomhussameiet ble det i 2023 satt opp nye varselskilt. Våren 2023 ble det videre inngått en avtale med selskapet Norkontroll AS om parkeringskontroll på området samt at det ble innført nye rutiner for håndtering av nyttetrafikk. Tiltakene ble videreført i 2024 og har medført betydelig bedring av situasjonen. Beboere som har behov parkering i kortere perioder på området kan få parkeringslapper fra styret som må ligge synlig i frontruten.

Sameiet har i samarbeid med de øvrige boligsameiene på Solsiden inngått en felles avtale med Telia om TV og bredbånd for alle leilighetene. Avtalen er inngått gjennom Solsiden Utomhussameie.

Styret gjennomførte i samarbeid med de øvrige boligsameiene på Solsiden befaring av grøntområdene med nødvendig vedlikehold, herunder noe utskifting av visne trær og busker. Det er de siste to årene etablert nye rutiner for beplantning på terrasser og utenfor leilighetene på bakkeplan. Alle beboere skal heretter melde inn spørsmål og ønsker om beplanting og vedlikehold av planter/hekker til styrene i de enkelte sameiene innen 1.mai hvert år. Deretter vil beslutninger om tiltak og ansvarsforhold bli tatt av styret i Utomhus.

Sameiet har i samarbeid med de øvrige sameiene på Solsiden avtale med Avantor om vedlikehold av uteområder samt vaktmestertjenester. Avantor innhentet i 2023 nye tilbud på vintervedlikehold og pleie av grøntområder, og nye avtaler trådte i kraft i 2024. Avtalen med Braathen om vedlikehold av grøntområder ble fornyet, mens det ble inngått avtale med ny leverandør av vintervedlikehold. Siden disse underavtalene inngikk i Solsidens

avtale med Avantor om vedlikehold av uteområder samt vaktmestertjenester, ble avtalen med Avantor fornyet ved inngangen til 2024.

Styret har de siste årene mottatt henvendelser fra seksjonseiere og beboere med leiligheter på bakkeplan som var vært plaget av støy fra folk om benyttet de to paviljongene på Solsiden. Det er i samarbeid med Utomhussameiet avdekket at paviljongene ofte benyttes av personer som ikke bor på Solsiden og som lager en del støy på kveldstid med drikking av alkohol, hasjrøyking og bl.a. tissing rett utenfor vinduene til enkelte leiligheter. Styret har i samarbeid med Utomhus satt i gang en prosess om retningslinjer for bruk av paviljongene samt tiltak for å bedre forholdene. Denne prosessen videreføres i 2025.

Sommeren 2024 etablerte styret i samarbeid med de øvrige boligsameiene på Solsiden nye rutiner for bruk av volleyballbanen, der det bl.a. ble skiftet lås på skapet for nett og utstyr til banen. Det ble også utarbeidet nye retningslinjer for bruk av banen. Retningslinjene vil bli evaluert i løpet av 2025.

Styret har ellers mottatt tilbakemeldinger fra beboere som har registrert hasjlukt i oppgangene. Styret har forsøkt å følge opp henvendelsene og har også sendt også ut informasjon om problemet på Vibbo.

Det ble i løpet av 2022 også satt i gang et prosjekt og gjennomført arbeider på uteområdene med tetting av lekkasjer i vannrenna mellom Solsiden 4 og 6 samt fuging av sprekker i trapper mv. Dette arbeidet startet i 2023, og ble videreført i 2024. Noe arbeid gjenstår og vil bli gjennomført i 2025.

Styret har registrert en del slitasjeskader i bygningsmassen og i fellesområder. Bygningsmassen for Solsiden 7 er nå nesten 17 år, og det må etter hvert påregnes behov for vedlikehold av bygningene. Som ledd i dette arbeidet har styret etablert en tiltaksplaner for sameiet. Planene ble fortløpende fulgt opp og oppdatert gjennom 2024. Det ble i 2024 også etablert et samarbeid med de øvrige boligsameiene om samordning av tiltaks- og vedlikeholdsplaner.

Våren 2024 fikk sameiet melding fra entreprenørselskapet Backe som bygde byggene på Solsiden, om at de hadde fått pålegg fra Oslo kommune om å skifte to inngangsdører til NA 27 og NA 29. Oslo kommune hadde ved en kontroll oppdaget at de to dørene var for smale i henhold byggforskriftene. Backe skar derfor ut større åpninger og skiftet de to dørene sommeren 2024. Arbeidene ble utført uten kostnader for sameiet.

Som en del av en vedlikeholdsplan for hele Solsiden ble det i 2024 gjennomført en vask av fasadene på alle byggene på Solsiden. Det var mye skitt og grønske på byggene, og fasadene hadde aldri blitt vasket tidligere. Det ble inngått avtale med selskapet Neas som gjennomførte fasadevaskingen sommeren 2024. I 2025 er det planlagt å videreføre vaskingen med spyling og fjerning av mose og belegg på trapper i kantsteiner på uteområdene. Det planlegges i 2025 også å beise alle treflater på byggene på Solsiden.

Styret i Utomhussameiet foretok ved starten av 2023 en gjennomgang av rutiner knyttet til drift og service av varmesentralene for Solsiden. Det var registrert utfordringer med tilstrekkelig varmt tappevann og varmtvann til oppvarming i tillegg til usikkerhet knyttet til sikring mot legionellautbrudd. Det ble våren 2023 inngått en fornyet avtale med Envatec om service på varmeanleggene. Sommeren 2023 ble det ellers satt i gang et prosjekt med

gjennomgang av varmesirkulasjonen i anlegget der styret i Utomhus leide inn ekstern kompetanse fra Multiconsult AS. Prosjektet avdekket feil i opplegget for varmtvannssirkulasjon i varmesentralene for Solsiden. Utomhussameiet inngikk en avtale med Nydalen Energi om oppgradering av varmesentralene. Arbeidene ble gjennomført høsten 2023 i samarbeid med Nydalen Energi og AF-gruppen. I 2024 ble arbeidene sluttført med etterisolering av varmeførende rør i vårt interne ledningsnett. Tiltakene har medført betydelig bedring av tilgangen på varmt tappevann. I tillegg forventes det at kostnadene for varmtvann til oppvarming vil bli redusert.

Som et resultat av prosjektet med oppgradering av varmesentralene ble det i 2024 etablert nye rutiner for fakturering av fjernvarme. Fjernvarme ble fra 2024 samordnet og fakturert via Utomhussameiet der kostnadene for boligsameiene er fordelt etter vanlig fordelingsbrøk mellom boligsameiene. Denne samordningen har medført riktigere fordeling av fjernvarmekostnadene og noe lavere totalkostnader.

Høsten 2024 gjennomførte styret kontroll av motorene til avtrekksviftene i nr. 27 og alle avtrekksviftene ble skiftet. I tillegg ble det utført rensing av ventilasjonskanalene for alle leilighetene i NA27. Alle leilighetene i Solsiden 7 har kjøkkenventilatorer uten innebygd motor. Disse kobles til avtrekksvifter med motorer som for NA 27 er plassert på taket, mens de for NA 29 er plassert i bodområde t. Motorene for NA 29 er tidligere skiftet. Våren 2025 er det planlagt å gjennomføre resing av ventilasjonskanalene for alle leilighetene i NA 29. Styret vurderer deretter å inngå en serviceavtale for regelmessigkontroll av boligventilasjonssystemet for hele Solsiden7.

Styret har ellers registrert at noen eiere i forbindelse med oppussing av leilighetene sine har installert feil type kjøkkenventilatorer som ikke fungerer sammen med sameiets ventilasjonsanlegg. Det finnes oppdaterte retningslinjer/dokumentasjon på Vibbo med oversikt over konkrete vifter som passer til systemet vårt. Ved oppussing og renovering av kjøkken bør likevel eiere kontakte styret for å sikre at riktige typer kjøkkenventilatorer blir montert.

Ganger, inngangsområdet samt heisene ble vasket hver uke i 2024 som en fast rutine. Gulvene i ganger og fellesområder bones også regelmessig, siste gang sommeren 2021. Bodområdene ble ellers vasket to ganger i løpet av 2024. Vasking av bodområdene utføres løpende som en fast rutine. Styret har ikke vært fornøyd med renholdet i sameiet. I 2024 ble det derfor i samarbeid med Utomhussameiet gjennomført en anbudsrunde for valg av ny renholdsleverandør. Fra 2025 overtar firmaet Kan Renhold renholdet i sameiets fellesområder.

Høsten 2024 ble det satt i gang arbeid med maling og oppussing av bodområdet og inngangspartiene til både NA 27 og NA 29. Arbeidet oppussing vil bli videreført i 2025 med maling av alle gangområdene og trappeløp. I den for bindelse vil gulvene i gangene også bli bonet på nytt.

Av andre regelmessige rutiner kan bl.a. nevnes årlig kontroll av brannvifter samt regelmessig kontroll og service av heisene. Heisfirmaet Otis utfører løpende kontroll av heisene. Styret har også avtale med vaktselskapet Toma AS om overføring av heisalarm.

Våren 2024 ble det innført et nytt låssystem i sameiet. Det nye låssystemet iLock er mer fleksibelt med mulig tilkobling av ny funksjonalitet. I første rekke har også sikkerheten økt betydelig med det nye systemet.

Styret registrerte noen få innbrudd i bodområdene i 2024. Styret har tidligere ved flere anledninger registrert innbrudd i postkasser og i boder. Det er tidligere montert innbruddsskring på postkassene. Styret forventer nå at det nye låssystemet vil sikre bodområdet bedre mot innbrudd. I tillegg har styret som et forebyggende tiltak også merket inngangene til bodområdet med kameraovervåkingsskilt.

Søppelproblemene har som i tidligere år vært et gjennomgangstema både i Solsiden 7 og på resten av Solsiden. Søppelproblemene gjelder både ute ved papp/papircontainerne, ved søppelsjaktene og i fellesområdene. Det har i 2024 vært nødvendig å foreta regelmessig opprydding og fjerne avfall hensatt av beboere i bodområder og andre fellesområder. Styret har også registrert at noen beboere ofte setter fra seg restavfall og annet avfall ved papircontaineren utenfor den øvre inngangen til NA27. Dette fører til at fugler river opp posene for å lete etter mat, noe som medfører mye søppel spredt utover på snuplassen. Dette gjør utemiljøet lite trivelig i tillegg til at det medfører betydelige og unødvendige kostnader for sameiet. Styret har derfor gjentatte ganger gjennom oppslag og informasjon på Vibbo bedt alle seksjonseiere og beboere om ikke å sette fra seg avfall i fellesområdene og ved søppelsjaktene.

Sameiet har i samarbeid med de øvrige boligsameiene på Solsiden i flere år satt ut avfallscontainere tre ganger i året for å sikre at beboere kan kvitte seg med større gjenstander og annet avfall. Styret har i den forbindelse registrert at også folk som ikke bor på Solsiden, ofte har benyttet seg av containerne for å kaste avfall. Myndighetene har de siste årene innført nye og strenge miljøkrav med fokus på håndtering av farlig avfall samt sortering for gjenbruk og gjenvinning av avfall. Som en følge av de strenge miljøkravene ble det fra 2024 innført kraftige miljøgebyrer for manglende sortering av bl.a. farlig avfall. Styrene for boligsameiene på Solsiden har opplevd at avfallet som kastes i avfallscontainerne inneholder betydelige mengder av farlig avfall og annet usortert avfall. Sameiene fikk i 2024 over tredoblet kostnadene for avfallscontainere pga. miljøgebyrer for manglende sortering. Styrene i boligsameiene besluttet derfor i 2024 å avvikle ordningen med avfallscontainere fra 2025. Styrene for sameiene på Solsiden utarbeider våren 2025 nye rutiner og informasjon til beboerne for håndtering av avfall i framtiden.

Styret minner ellers om at 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.

Det er også plassert to containere for papp- og papiravfall på permanent basis på området (ved bl.a. snuplassen ved nr. 27 og mellom Solsiden 2 og 4). Renovasjonsetaten i Oslo tømmer normalt containerne for papp og papir ukentlig. Samtidig er det inngått avtale med Avantor om å fjerne avfall som settes fra seg utenfor pappcontainerne. Løsningen med ekstra opprydding av søppel som blir hensatt utenfor containerne er imidlertid kostbar, og styret har gjennom informasjon på Vibbo og på oppslagstavlene bedt alle beboere om å slå sammen pappkartonger samt ikke å sette fra seg annet avfall (bl.a. restavfall og plast og isolasjonsmateriale) utenfor pappcontainerne!

Generelt om styrets arbeid

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

Styret disponerer eget styrerom i Nydalen allé 27 for styremøter, praktiske arbeidsoppgaver samt oppbevaring av dokumenter og utstyr. Styret har egen fysisk postkasse for henvendelser i Nydalen allé 27 samt egen e-postadresse (solsiden7@styrerommet.no).

Styret skiftet i 2019 ut de gamle informasjonstavlene med nye digitale styretavler. I løpet av 2021 avviklet styret sine hjemmesider på internett. I stedet har vi tatt i bruk informasjonsplattformen Vibbo for kommunikasjon med seksjonseierne og beboere. Vibbo som informasjonssystem har blitt utbedret og videreutviklet i 2024.

For å bedre kommunikasjonen med seksjonseierne ble det fra årsskiftet 2021/2022 innført nye regler for elektronisk kommunikasjon i boligsameier. All kommunikasjon fra styret til seksjonseierne i Solsiden 7 skjedde fra 2022 elektronisk. Seksjonseierne som ikke ønsker å motta digital informasjon, må fra nå av aktivt reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. De fleste seksjonseierne har nå godtatt å motta digital informasjon, og de mottar på den måten rask informasjonen som sms og/eller som vedlegg til e-post. Styret vil oppfordre alle seksjonseierne til å oppgi e-postadresser og akseptere å motta informasjon digitalt. Det vil sikre raskere og bedre informasjon til seksjonseierne. Seksjonseiere som ikke har oppgitt e-postadresse og mobiltelefonnummer, fikk fra 2022 ikke tilsendt informasjon automatisk. De kan imidlertid selv søke informasjon på Vibbo eller ta direkte kontakt med styret.

Styret disponerer ellers byggdokumentasjon (såkalt FDV-dokumentasjon) for hele bygg 7 inkludert de enkelte leiligheter. Eiere og beboere som trenger teknisk informasjon om bygget, kan henvende seg til styret.

Vibbo

Beboerne kan finne informasjon om boligselskapet og boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finnes oversikt over boligen, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Sameiet skiftet i 2024 forsikringsselskap for sameiets eiendommer. Fra 2024 har sameiets forsikringselskap vært If Forsikring. 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 enten til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no, eller direkte til If Forsikring. 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 seksjonseierne belastes for 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.

Samarbeid mellom sameiene på Solsiden

Styret for Solsiden 7 samarbeider tett med styrene i de øvrige boligsameiene på Solsiden om saker som har betydning for bomiljøet på Solsiden. Det meste av samarbeidet skjer gjennom vårt felles Utomhussameie som i tillegg til å ha ansvar for felles uteområder også har fremforhandlet en rekke felles serviceavtaler, se ovenfor. Flere store vedlikeholdsprosjekter for boligsameiene er også det siste året gjennomført som fellesprosjekter, noe som gjør arbeidene mer effektive og sparer alle boligsameiene og seksjonseierne for betydelige kostnader.

Av sentrale fellesavtaler kan nevnes en driftsavtale med Avantor som omfatter vaktmesteroppgaver i alle bygg samt for uteområdene på Solsiden (bl.a. snørydding og gressklipping). Sameiene på Solsiden har også inngått felles avtale om renhold med Kan Renhold AS som omfatter vask av fellesganger og trapper ukentlig samt periodisk vinduspuss i ganger samt renhold i bodområder. Det er også inngått avtaler om service og vedlikehold av søppelanlegg, rørleggerarbeider, elektriske arbeider og brannvarslingsanlegg.

På årsmøtet 2024 i Solsiden 7 ble det foretatt en ending av vedtektene som innebærer at sameiet fra og med 2025 kan stille med inntil 3 representanter på årsmøtet i Utomhussameiet.

Vedtekter, regler og interne rutiner

Sameiet er underlagt og drives etter bestemmelsene i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven). Ny eierseksjonslov trådte i kraft fra 1.1.2018. Med virkning fra 1.1.2020 ble loven utvidet med nye bestemmelser om innstramming av indirekte eierskap av flere seksjoner samt innstramminger av kortidsutleie. I løpet av 2021 ble det også endringer i loven knyttet til seksjonering.

Det er utarbeidet interne husordensregler for Solsiden 7. Husordensreglene blir i stor grad respektert av de fleste beboerne, men noen tilfeller av «husbråk» har likevel skjedd. Styret minner om at det ved klager er viktig å notere tid og sted (leilighet) for eventuelt husbråk. Videre at det kan være aktuelt å kontakte politiet. Styret har også avtale med vekterselskapet Toma. Vektere kan tilkalles ved bl.a. husbråk. Styret vil også minne om at det skal tas hensyn til naboer når det gjelder renovasjonsarbeider i leilighetene på dag/kveldstid og på helligdager. Husordensreglene finnes på Vibbo.

Det er etablert retningslinjer for tildeling av parkeringsplasser i parkeringsanlegget. Beboere som ønsker å leie parkeringsplass, må ta direkte kontakt med Avantor.

Styret disponerer nøkler til bommen ved Hotel Radisson Blu. Nøklene kan lånes ved henvendelse til styret mot et depositum på 750 NOK.

Heisene har noen ganger på grunn av at beboere sperrer dørene fysisk i åpen tilstand ved bl.a. flytting. Styret har flere ganger vært nødt til å tilkalle service for å starte heisen igjen, noe som påfører sameiet unødvendige kostnader.

Styret har i samarbeid med de andre boligsameiene utarbeidet retningslinjer for beplantning, valg av lamper på balkonger, utvending solskjerming (markiser og utvendige persienner) og vindskjerming på terrasser. Retningslinjene følger som vedlegg til sameiets vedtekter. Retningslinjene er etablert for å sikre et helhetlig utvendig preg av byggene på Solsiden.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og vedlikeholde brannsikringsutstyr i fellesområdene. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Brannsikringsutstyr inne i de enkelte leilighetene er seksjonseiers ansvar.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Avtaler om telefoni, TV og bredbånd

Sameiet har avtale med Telia om TV og internett. Avtalen omfatter TV og bredbånd med hastighet 100 mbps. Avtalen ble fornyet med muligheter for mer fleksible tilbud fra årsskiftet 1.1.2023. Telia har sendt ut informasjon om avtalen direkte til alle seksjonseierne. Spørsmål om innholdet i avtalen samt praktiske spørsmål knyttet til utstyr, kan rettes direkte til Telias kundesenter på telefon 924 05 050.

Kostnaden for både TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Styret gjør oppmerksom på at ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Fjernvarme og varmt tappevann

Sameiet får levert fjernvarme til oppvarming og forbruksvann fra Nydalen Energisentral AS. Styret vil i den forbindelse minne om at varmtvann i radiatorer blir styrt automatisk og påvirkes bl.a. av utetemperatur. I henhold til eksisterende byggforskrifter (Tek 10) skal innetemperaturer i leilighetene være ca. 20/21 grader. Styret minner ellers om at prisene på fjernvarme har steget kraftig de siste årene, og det er forventet fortsatt høye priser i 2025 siden prisen på fjernvarme er knyttet til strømprisene. Styret vil oppfordre alle til å bidra til å holde prisene på fjernvarme i felleskostnaden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er litt høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak interne innbetalinger fra beboere knyttet til bl.a. prosjekt for nytt låssystem. De økte innbetalingene må imidlertid ses mot interne byggrelaterte kostnader.

Driftskostnadene er betydelig lavere enn budsjettert og skyldes i all hovedsak omlegging av budsjettrutiner for fjernvarme. Kostnadene for fjernvarme ble i 2024 fakturert direkte til Utomhussameiet og dekket gjennom innbetalinger av felleskostnader til Utomhussameiet uten at dette ble justert i budsjettet for Solsiden 7.

Finansresultatet ble dessuten betydelig høyere enn budsjettert som følge av økte renteinntekter.

Resultat

Årets underskudd vises i resultatregnskapet og foreslås dekket gjennom overføring fra sameiets egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1.902 555, -.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Inntekter
Sameiet hadde ved utgangen av 2024 en solid økonomi. Styret har derfor valgt å justere felleskostnadene for 2025 moderat med 3 %.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. 500 000 kroner til større vedlikehold som omfatter oppussing av ganger og fellesområder, boning av gulv i gangene samt rensing av kontroll av ventilasjonsmotorer og rensing av ventilasjonskanaler for alle leilighetene i Nydalen alle 29. Dessuten er det avsatt 100.000, - til uforutsatte vedlikeholdsprosjekter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Det forventes litt reduserte kostnader for vann og avløp som følge av at sameiene på Solsiden monterte egne vannmålere i 2024.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

Forsikring
Forsikringskostnadene forventes å bli på samme nivå som i 2024.

Innbetalinger til Utomhussameiet
Det er budsjettrt med en liten økning i innbetalingene til Utomhussameiet som følge av felles vedlikeholdsprosjekter for boligsameiene på Solsiden. Det er bl.a. planlagt beising av alle byggene på Solsiden i løpet av 2025.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SOLSIDEN 7 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 992 288 183, KUNDENR. 5709

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3,800,249	3,803,584	3,822,000	3,931,000
Andre inntekter	3	186,500	3,210	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3,986,749**	**3,806,794**	**3,822,000**	**3,931,000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19,317	-18,330	-19,000	-20,300
Styrehonorar	5	-137,000	-130,000	-137,000	-144,000
Revisjonshonorar	6	-2,528	-10,789	-11,600	-12,500
Forretningsførerhonorar		-120,870	-114,945	-124,000	-130,000
Konsulenthonorar	7	-2,384	-688	-20,000	-20,000
Drift og vedlikehold	8	-715,229	-233,775	-852,450	-720,400
Forsikringer		-124,486	-152,862	-126,000	-139,170
Kostnader sameie	12	-2,599,852	-1,172,298	-2,447,700	-2,590,980
Energi/fyring		0	-1,030,493	-1,000,000	0
TV-anlegg/bredbånd		-418,730	-399,789	-423,300	-431,460
Andre driftskostnader	9	-27,778	-25,842	-37,000	-41,500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4,168,174**	**-3,289,810**	**-5,198,050**	**-4,250,310**
DRIFTSRESULTAT		**-181,425**	**516,984**	**-1,376,050**	**-319,310**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	61,356	33,209	0	0
Finanskostnader	11	-24	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**61,332**	**33,209**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-120,093**	**550,192**	**-1,376,050**	**-319,310**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	550,192		
Fra opptjent egenkapital		-120,093	0		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	152,472	299,800
SUM ANLEGGSMIDLER		**152,472**	**299,800**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7,999	7,603
Forskuddsbetalte kostnader		214,807	209,365
Driftskonto OBOS-banken		187,428	440,896
Sparekonto OBOS-banken		1,492,286	1,537,914
SUM OMLØPSMIDLER		**1,902,520**	**2,195,778**
SUM EIENDELER		**2,054,991**	**2,495,578**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2,019,936	2,140,029
SUM EGENKAPITAL		**2,019,936**	**2,140,029**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33,958	33,945
Leverandørgjeld		1,133	321,604
Annen kortsiktig gjeld	13	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**35,056**	**355,549**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2,054,991**	**2,495,578**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	240,129	65,026

Oslo, __.__.2025
Styret i Solsiden 7 Eierseksjonssameie

Børge Hofset	Wenche Svoren	Shahin Jahangiri

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	2,302,082
Fjernvarme	1,055,126
Kabel-tv	416,849
Garasje	26,192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3,800,249**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse	35,000
Nettinnbetalinger	4,000
Nøkler	85,150
Viderefakturering	62,350

SUM ANDRE INNTEKTER	**186,500**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19,317
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19,317**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 137 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og annet for kr 5 720, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 528.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2,384
SUM KONSULENTHONORAR	**-2,384**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-410,691
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81,137
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-209,402
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13,373
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-715,229**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-1,628
Renhold ved firmaer	-3,375
Andre fremmede tjenester	-2,870
Kontor- og datarekvisita	-660
Andre kostnader tillitsvalgte	-5,720
Andre kontorkostnader	-3,670

Kontingenter	-3,100
Bank- og kortgebyr	-3,556
Velferdskostnader	-3,200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-27,778**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	56,156
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	352
Andre renteinntekter	4,848
SUM FINANSINNTEKTER	**61,356**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-24
SUM FINANSKOSTNADER	**-24**

NOTE: 12

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 5016/25189 andeler i Solsiden Utomhussameie (s. 5710).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Solsiden utomhussameie, som utgjør kr 240 129.

Selskapets andel i s. 5710 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i s. 5710 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret.

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

ÅRSRAPPORT SOLSIDEN UTOMHUSSAMEIE 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Børge Hofset	Nydalen Alle 29
Styremedlem	Tore Nils Hegna	Nydalen Allè 13
Styremedlem	Svein Jarle Hole	Nydalen Allè 9
Styremedlem	Inge Lindblom	Nydalen Allè 3
Styremedlem	Markus Danielsen	Gullhaug Torg 2C
Styremedlem	Trond Syversen	Nydalen Alle 25
Varamedlem	Elmas Becirovic	Nydalen Alle 17
Varamedlem	May Kristin Willoch	Nydalen Alle 7
Varamedlem	Henning Hamnes	Nydalen Allè 11
Varamedlem	Knut Egil Hopland	Nydalen Allè 5
Varamedlem	Rolf Hongseth	Nydalen Alle 23
Varamedlem	Shahin Jahangiri	Nydalen Alle 29

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og ingen kvinner valgt av styrene i boligsameiene på Solsiden. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 Utomhussameie

Solsiden Utomhussameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 889866322, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Sameiet er et tingrettslig sameie eid av seks boligsameier på Solsiden i Oslo kommune. Sameiet har ansvar for felles uteområder og felles infrastruktur for de seks boligsameiene.

Solsiden Utomhussameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657580.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 5 formelle styremøter. Mellom styremøtene har saker og oppgaver blitt håndtert fortløpende av styret gjennom egne arbeidsmøter, e-post, telefon og løpende personlig kontakt.

Ordinært årsmøte 2024 ble gjennomført som Teamsmøte 30.mai 2024. Referatet fra årsmøtet sendt ut til eierne.

Styret har i 2024 løpende fulgt opp og vurdert alle avtaler for drift og vedlikehold av uteområdene samt for felles infrastruktur for boligsameiene på Solsiden. To av serviceavtalene ble i 2024 sendt ut på anbud, en avtale om vedlikehold av sameienes boligventilasjonsanlegg og en renholdsavtale. Avtalen for bodventilasjon ble forlenget med tidligere samarbeidspartner, mens det for renhold ble valgt ny leverandør. Kan Renhold AS ble valgt som ny renholdsleverandør, mens Elis AS ble valgt som leverandør av matter.

De fleste av dagens avtaler vurderes som gode og har spart sameiet for betydelige kostnader. Kvaliteten på tjenester Utomhussameiet kjøper inn, har samtidig blitt bedre. Styret vil fortsatt løpende vurdere alle drifts- og vedlikeholdsavtaler for å sikre at sameiet har gode og kvalitetsriktige avtaler.

Mot slutten av 2023 gjennomgikk styret kostnadene for kommunale avgifter, og spesielt kostnadene for vann og avløp. Kostnadene syntes å være unormalt høye, og ved inngangen til 2024 sendte styret en klage til Vann og avløpsetaten i Oslo vedr. beregningsgrunnlaget for vann- og avløpsgebyr. Etter en lang prosess ble forholdene rundt beregningsgrunnlaget avklart, og styret trakk tilbake klagen. Samtidig med prosessen knyttet til utredning av beregningsgrunnlaget for vann- og avløpsgebyr, startet styret et arbeid med installering av vannmålere. Sommeren 2024 ble det installert vannmålere for Solsiden. Foreløpige beregninger høsten 2024 tydet på at overgangen fra å beregne vann- og avløpsgebyrene basert på bruttoareal (BRA) til å beregne gebyrene basert på vannmålere, medførte reduserte kostnader for Solsiden på flere hundre tusen kroner i året.

Det ble i 2024 som tidligere år satt ut avfallscontainerne tre ganger i løpet av året (januar, mai og september) slik at beboerne kunne kaste større gjenstander og annet avfall. Tilbudet har vært populært, men styret har samtidig registrert at også folk som ikke bor på Solsiden, ofte har benyttet seg av containerne for å kaste avfall. Myndighetene har dessuten de siste årene innført nye og strenge miljøkrav for avfallshåndtering med fokus på behandling av farlig avfall samt sortering av avfall for gjenbruk og gjenvinning. Som en følge av de strenge miljøkravene ble det fra 2024 innført kraftige miljøgebyrer for manglende sortering av bl.a. farlig avfall. Styret i Utomhussameiet Solsiden har opplevd at

avfallet som kastes i avfallscontainerne inneholder betydelige mengder av farlig avfall og annet usortert avfall. Sameiet fikk i 2024 over tredoblet kostnadene for avfallscontainere pga. miljøgebyrer. Styret i Utomhussameiet besluttet derfor i 2024 å avvikle ordningen med avfallscontainere fra 2025. Styret utarbeider våren 2025 nye rutiner med informasjon til beboerne for håndtering av avfall i framtiden. I de nye rutinene vil seksjonseierne bli tillagt økt ansvar for håndtering av eget avfall.

Styret minner ellers om at 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.

Utomhussameiet har ellers plassert ut to papp- og paircontainere på området som blir tømt av Renovasjonsetaten i Oslo kommune ukentlig. Utfordringene med containerne har vært at mange beboere på Solsiden ofte plasserer annet avfall utenfor containerne, noe som medfører betydelige ekstra kostnader for opprydding rundt containerne.

Styret i Utomhussameiet foretok ved starten av 2023 en gjennomgang av rutiner knyttet til drift og service av varmesentralene for Solsiden. Det var registrert utfordringer med tilstrekkelig varmt tappevann og varmtvann til oppvarming i tillegg til usikkerhet knyttet til sikring mot legionellautbrudd. Det ble våren 2023 inngått en fornyet avtale med Envatec om service på varmeanleggene. Sommeren 2023 ble det ellers satt i gang et prosjekt med gjennomgang av varmesirkulasjonen i anlegget der styret i Utomhus leide inn ekstern kompetanse fra Multiconsult AS. Prosjektet avdekket feil i opplegget for varmtvannssirkulasjon i varmesentralene for Solsiden. Utomhussameiet inngikk en avtale med Nydalen Energi AS om oppgradering av varmesentralene. Arbeidene ble gjennomført høsten 2023 av Nydalen Energi og AF-gruppen. I 2024 ble arbeidene sluttført med etterisolering av varmeførende rør i vårt interne ledningsnett. Tiltakene har medført betydelig bedring av tilgangen på varmt tappevann. I tillegg forventes det at kostnadene for varmtvann til oppvarming vil bli redusert.

Som et resultat av prosjektet med oppgradering av varmesentralene ble det i 2024 etablert nye rutiner for fakturering av fjernvarme. Fjernvarme ble fra 2024 samordnet og fakturert via Utomhussameiet der kostnadene for boligsameiene er fordelt etter vanlig fordelingsbrøk mellom boligsameiene. Denne samordningen har medført riktigere fordeling av fjernvarmekostnadene og noe lavere totalkostnader.

Styret startet i 2023 også et arbeid med gjennomgang av energiforbruk knyttet til ventilasjon av bodområdene på Solsiden. Dette arbeidet ble videreført i 2024. Styret vil evaluerer prosjektet i 2025. I forbindelse med installering av nytt bodventilasjonsanlegg i Solsiden 6 i 2024, ble for øvrig ansvaret for bodventilasjonsanleggene på Solsiden overført fra boligsameiene til Utomhussameietm kostnadene fordelt på boligsameiene etter vanlig fordelingsbrøk.

En serviceрapport om brannsikringsanleggpå fra Schneider sommeren 2023, avdekket en del mindre feil og anbefalinger til oppretting ved anlegget. De viktigste feilene ble rettet høsten 2023 og i 2024, mens en del anbefalinger i rapporten ble utsatt til 2025, bl.a.

skifting av brannpanelene i inngangspartiene i byggene på Solsiden. Nye brannpaneler er installert første kvartal 2025.

Styret har lenge registrert problemer med biltrafikk og ureglementert parkering på fellesområdene, noe som både har medført støy, forurensning og utfordringer med trafikksikkerheten på området. Det bli tidlig i 2023 satt opp nye varselskilt. Våren 2023 gikk styret videre inn en avtale med selskapet Norkontroll om parkeringskontroll på området samt at det ble innført nye rutiner for håndtering av nyttetrafikk på området. Tiltakene har medført betydelig bedring av situasjonen.

Det ble i løpet av 2022 også satt i gang et prosjekt og gjennomført arbeider på uteområdene med tetting av lekkasjer i vannrenna mellom Solsiden 4 og 6 samt fuging av sprekker i trapper mv. Dette arbeidet startet i 2023, og ble videreført i 2024. Noe arbeid gjenstår og vil bli gjennomført i 2025.

Våren og sommeren 2024 ble det gjennomført befaring av grøntområdene med Braathen Landskapsentreprenør AS, og høsten 2024 ble det gjennomført en del nyplanting og vedlikehold av grøntområdene. Solsiden fikk samtidig ny kontaktperson hos Braathen Landskap for oppfølging av tiltak på grøntområdene.

Styret har de siste årene mottatt henvendelser fra seksjonseiere og beboere med leiligheter på bakkeplan som var vært plaget av støy fra folk om benyttet de to paviljongene på Solsiden. Styret i Utomhussameiet avdekket at paviljongene ofte benyttes av personer som ikke bor på Solsiden og som lager en del støy på kveldstid med drikking av alkohol, hasjrøyking og bl.a. tissing rett utenfor vinduene til enkelte leiligheter. Styret har satt i gang en prosess om retningslinjer for bruk av paviljongene samt tiltak for å bedre forholdene. Denne prosessen videreføres i 2025.

Sommeren 2024 etablerte styret i samarbeid med boligsameiene på Solsiden nye rutiner for bruk av volleyballbanen, der det bl.a. ble skiftet lås på skapet for nett og utstyr til banen. Det ble også utarbeidet nye retningslinjer for bruk av banen. Styret har registrert noe uenighet om retningslinjene fra naboer nærmest volleyballbanen, og retningslinjene vil bli evaluert i løpet av 2025.

Som en del av en vedlikeholdsplan for hele Solsiden ble det sommeren 2024 gjennomført en vask av fasadene på alle byggene på Solsiden. Det var mye skitt og grønske på byggene, og fasadene hadde aldri blitt vasket tidligere. Fasadevasken ble gjennomført av selskapet Neas. I 2025 er det planlagt å videreføre vaskingen med spyling og fjerning av mose og belegg på trapper i kantsteiner på uteområdene. Det planlegges i 2025 også å beise alle treflater på byggene på Solsiden.

Etter en grundig prosess i 2023 ble det i 2024 gjennomført en justering av vedtektene for Utomhussameiet som også medførte en justering av vedtektene i boligsameiene. Vedtektene ble endret på årsmøtet i Utomhussameiet våren 2024. Endringene medførte at boligsameiene på Solsiden fra og med 2025 kan stille med inntil tre representanter hver på årsmøtet i Utomhussameiet.

Våren 2024 ble det ferdigforhandlet en avtale med Avantor om elforsyning og eierforhold til strøm i garasjeanlegget. Det ble som del av avtalen også enighet om et endelig økonomisk oppgjør med tilbakebetaling fra Avantor til Solsiden for kostnader knyttet til strøm Avantor hadde tatt fra Solsidens anlegg.

Styret har ellers arbeidet gjennom hele året med kartlegging av framtidige vedlikeholdsbehov gjennom etablering av tiltaksplaner som inngår som del av det løpende plan- og budsjettarbeidet i sameiet. Kartleggingen og planarbeidet skjer i tett kontakt med styrene i boligsameiene på Solsiden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for Solsiden Utomhusameie 2024 viser et driftsoverskudd på 108 061 kroner. Årsoverskuddet etter netto finansinntekter på 15 179 kroner, ble 123 240 kroner.

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Ladeanlegget til privatsonen i garasjeanlegget (P2)

Sameiere som har ladeboks i privatsonen betaler kostpris for strømforbruket, i tillegg kommer et gebyr på 15 % for fakturering og vedlikehold av anlegget. Det føres et internt regnskap for ladeanlegget i sameiet. Kostnadene har siden oppstart vært noe lavere enn utgiftene, og det interne regnskapet viser derfor et overskudd på 52.473 kr. Denne summen inngår i sameiets balanse som en eiendel uten at summen er ført som en motpost som gjeld.

Vesentlig avvik

Sameiet hadde en overskridelse for kostnadene til drift og vedlikehold i 2024. Årsaken til overskridelsene skyldes i hovedsak at Utomhussameiet overtok ansvar for bodventilasjonsanleggene fra boligsameiene samt at det ble det gjennomført et prosjekt med etterisolering av varmeførende rør fra varmesentralene. Vi hadde dessuten noen kostnadsoverskridelser for elektro, brannsikring og bortkjøring av snø.

På den andre side fikk sameiene redusert kostnadene for vann og avløp betydelig som følge av installering av vannmålere.

Selskapet har ingen langsiktig gjeld (lån).

Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets egenkapital. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 888 911.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drifts- og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 258 400, -. Posten omfatter løpende sommer- og vintervedlikehold samt vaktmestertjenester. Det er også avsatt 750 000 kroner til beising av treverk på alle byggene på Solsiden samt 130 000 kroner til spyling av grønske på trapper og kantsteiner. Det er videre satt av penger til høytrykkspyling av sluk, kummer og vannrenne, fuging av trapper og heller på uteområdene samt oppretting av mur. Det er dessuten budsjettet med 200 000 kroner til uforutsatte vedlikeholdsprosjekter. Øvrige poster under drift og vedlikehold omfatter drift av søppelanlegg, ventilasjonsanlegg, brannsikring, vvs og elektroarbeider.

Kommunale avgifter
En annen større post i budsjettet er kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon. Oslo kommune varslet om kraftig avgiftsøkninger for 2025. Det er i budsjettet beregnet en økning på 18 % for vann/avløp og 7,7 % for renovasjon. Totalt er budsjettert med vel 3,3 mill. kroner for kommunale avgifter. Til tross for kommunenes økning av avgifter, er det budsjettert med en liten nedgang fra 2024. Dette skyldes at sameiet i 2024 installerte vannmålere for beregning av vannforbruk, noen som forventes å bidra til reduserte gebyrer for vann/avløp.

Energikostnader
Energikostnadene omfatter strøm og fjernvarme. Det forventes at kostnadene forblir høye også i 2025. Det er budsjettert med omtrent samme kostnader som i 2025, totalt ca. 4,6 mill. kroner.

Forsikring
Selskapet har forsikring i Tryg. Det ble varslet om kraftig økning av forsikringsprisene for 2025 som følge av mange forsikringsskader siste år. Det er budsjettert med en økning på 20 % for forsikringspremie.

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 2025.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra boligsameiene på 720 000 kroner i forhold til 2024. Totalt for året utgjør felleskostnadene 13 020 000 kroner.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

SOLSIDEN UTOMHUS SAMEIE
ORG.NR. 889 866 322, KUNDENR. 5710

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 300 000	6 450 000	12 300 000	13 020 000
Ladeinntekter EL-bil		89 048	87 152	90 000	100 000
Andre inntekter	3	241 875	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 630 923**	**6 537 152**	**12 390 000**	**13 120 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 250	-21 150	-23 000	-23 400
Styrehonorar	5	-157 800	-150 000	-160 000	-166 000
Revisjonshonorar	6	-9 170	-10 202	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-46 398	-44 123	-48 000	-50 000
Konsulenthonorar	7	-5 546	-149 127	-80 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-3 374 643	-1 764 421	-2 519 000	-3 258 400
Forsikringer		-38 419	-33 039	-36 500	-44 000
Kommunale avgifter	9	-3 030 696	-3 126 726	-3 652 640	-3 361 700
Kostnader sameie		-482 933	-802 620	-650 940	-783 200
Energi/fyring	10	-4 513 777	-515 492	-4 400 000	-4 640 000
Andre driftskostnader	11	-841 230	-684 318	-828 100	-879 320
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 522 862**	**-7 301 218**	**-12 406 180**	**-13 276 020**
DRIFTSRESULTAT		**108 061**	**-764 067**	**-16 180**	**-156 020**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 402	24 347	0	0
Finanskostnader	13	-1 223	-123	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**15 179**	**24 224**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**123 240**	**-739 843**	**-16 180**	**-156 020**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	123 240	0
Fra opptjent egenkapital	0	-739 843

SOLSIDEN UTOMHUS SAMEIE
ORG.NR. 889 866 322, KUNDENR. 5710

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	104 231
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 314	-104 231
Andre kortsiktige fordringer		0	12 980
Driftskonto OBOS-banken		1 553 302	474 955
Sparekonto OBOS-banken		77 402	517 865
SUM OMLØPSMIDLER		**1 632 018**	**1 005 800**
SUM EIENDELER		**1 632 018**	**1 005 800**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		888 911	765 671
SUM EGENKAPITAL		**888 911**	**765 671**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105 899	104 231
Leverandørgjeld		-1 557	135 898
Annen kortsiktig gjeld	14	638 765	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**743 107**	**240 129**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 632 018**	**1 005 800**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Solsiden Utomhus Sameie

Børge Hofset	Svein Jarle Hole	Trond Syversen
Tore Nils Hegna	Inge Hjalmar Bjørn Lindblom	Markus Danielsen

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	12 300 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 300 000**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

For mye belastet strøm, Avantor	241 875
SUM ANDRE INNTEKTER	**241 875**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 250**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 157 800.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 170.
NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 546
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 546**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-521 467
Drift/vedlikehold VVS	-430 768
Drift/vedlikehold elektro	-174 790
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 301 704
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 980
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 741
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-515 352
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-22 500
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-311 342
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 374 643**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 989 545
Renovasjonsavgift	-1 041 152
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 030 696**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-366 691
Fjernvarme	-4 147 086
SUM ENERGI / FYRING	**-4 513 777**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-173 983
Vakthold	-13 126
Renhold ved firmaer	-529 994
Snørydding	-107 770
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-634
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 800
Telefon u/mva	-784
Bank- og kortgebyr	-2 141
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-841 230**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 865
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 537
SUM FINANSINNTEKTER	**16 402**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 223
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 223**

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad (fakturaer for rep. trapper og energi des.)	-638 765
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-638 765**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SOLSIDEN 7 EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLSIDEN 7 EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IIQUU-SJCAO-V71ED-S74W7-KDNFG-2WFUJ

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 08:23:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IIQUU-SJCAO-V71ED-S74W7-KDNFG-2WFUJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Valg av tillitsvalgte på årsmøtet 2025 for Solsiden 7 Eierseksjonssameie – innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteen har som oppgave å finne, vurdere og foreslå kandidater til styret for sameiet. Formålet er å sikre kvalifiserte kandidater til beste for sameiets behov og krav. Valg av riktige kandidater skal også bidra til å sikre kontinuitet og stabilitet i styret. Valgkomiteen arbeider på oppdrag for årsmøtet.

Valgkomiteen for Solsiden 7 til årsmøtet 2025 har bestått av Vigdis Olsen og Henrik Fladmoe. Henrik Fladmoe fratrådte imidlertid komiteen mot slutten av perioden pga. sykdom.

Årsmøtet 2025 for Solsiden 7 Eierseksjonssameie skal velge følgende tillitsvalgte:

1. Styreleder skal velges for to år.
2. Ett fast styremedlem skal velges for to år.
3. To varamedlemmer skal velges for ett år.

Styret i Solsiden 7 sendte i januar 2025 ut forhåndsinformasjon om årsmøtet 2025 på Vibbo, der fristen for å komme med forslag til kandidater til valg av tillitsvalgte ble satt til 24.februar. Sameiet sendte deretter senere ut ny informasjon på Vibbo der fristen for å melde interesse for å være kandidat til styreverv ble gjentatt til 24.februar.

Valgkomiteen har vurdert aktuelle kandidater til de ulike vervene i styret, og innstiller på at følgende blir valgt:

1. Børge Hofset gjenvelges som styreleder for en periode på to år.
2. Jarle Lycke Austbø velges som fast styremedlem for en periode på to år.
3. Cathrine Holen og John Oddvar Austad velges som varamedlemmer for ett år.

Valgkomiteens begrunnelse for sin innstilling:

1. Børge Hofset har lang erfaring fra styrearbeid i Solsiden 7. Han var først styreleder fra 2008 – 2012 og ble deretter på nytt valgt til styreleder i 2018 og har vært styreleder siden. Børge Hofset har også vært styreleder i Solsiden Utomhussameie siden 2019. Han har solid erfaring fra en rekke administrative lederstillinger i næringslivet og har solid økonomisk kunnskap. Sameiet står nå framfor en viktig periode med vedlikehold, og gjenvalg av Børge Hofset som styreleder vil sikre nødvendig erfaring, kompetanse og kontinuitet.
2. Jarle Lycke Austbø er utdannet sivilingeniør innen energiteknologi og har jobbet i 7 år som rådgiver innen varme, ventilasjon og sanitær. Han har også spesialisering innen solceller og er COWIS representant i Solenergiforeningen. Jarle er ellers aktiv innen Turistforeningen og har erfaring fra styrearbeid. Han ønsker å bidra til en sunn og ansvarlig drift av Solsiden 7.
3. Cathrine Holen har vært varamedlem i styret for Solsiden 7 i flere år og kjenner godt til sameiet. Hun har vist stor interesse for sameiet og vil være en viktig bidragsyter som varamedlem i styret.
4. John Oddvar Austad er utdannet sykepleier og arbeider på Ullevål sykehus. Han har også langerfaring fra pasientkontakt og administrativt arbeid i familiebedrift. Han har kjennskap til styrearbeid i borettslag. Han er opptatt av godt bomiljø og ønsker å bidra til god drift av sameiet.

Valgkomiteen (sign.)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.25
Selskapsnummer: 5709 **Selskapsnavn:** SOLSIDEN 7 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Børge Hofset velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jorun Wiig og Henrik Ryen Gudevold velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapporten 2024 med årsregnskap og årsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes gjennom overføring fra sameiets egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse fastsettes til 144 000 kroner.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Børge Hofset
- ☐ Vivi Liltvedt

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Jarle Lycke Austbø
- ☐ Vivi Liltvedt

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Cathrine Holen
- ☐ John Oddvar Austad
- ☐ Vivi Litvedt

Sak 7 Valg av valgkomite for 2026

Medlem valgkomite (kun 2 skal velges)

- ☐ Vigdis Olsen
- ☐ Vivi Liltvedt
- ☐ Wenche Svoren

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLSIDEN 7 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 992288183
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 5. mai kl. 18:00 til 8. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 5. mai 2025, Peppes Pizza Nydalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets foreslår at Børge Hofset velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Børge Hofset velges som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Jorun Wiig og Henrik Ryen Gudevold velges som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Jorun Wiig og Henrik Ryen Gudevold velges som protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Årsmøtet skal godkjenne innkallingen, herunder måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling
Styret foreslår at innkallingen til årsmøtet i Solsiden 7 Eierseksjonssameie godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Årsmøtet skal godkjenne årsrapporten for Solsiden 7 Eierseksjopnssameie 2024 med årsregnskap og årsberetning, samt disponering av årets resultat.

Årsrapporten med årsregnskap og årsberetning 2024 følger som vedlegg sammen med beretning fra revisor.

Til orientering følger også årsrapporten med årsregnskap og årsberetning 2024 for Solsiden Utomhussameie.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsregnskapet og årsberetningen for 2024 godkjennes, og at underskuddet for 2024 dekkes gjennom overføring fra sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapporten 2024 med årsregnskap og årsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes gjennom overføring fra sameiets egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet skal godkjenne godtgjørelse til styret for styreperioden 2024/2025.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse for styreperioden 2024/2025 fastsettes til 144 000 kroner. Honoraret fordeles med 50 % til styreleder, 40 % til styremedlem Shahin Jahangiri og 10 % til styremedlem Wenche Svoren.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse fastsettes til 144 000 kroner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styret i Solsiden 7 består av tre faste medlemmer som velges for to år, og to varamedlemmer som velges for ett år. Ett av de faste styremedlemmene velges som styreleder for to år.

Børge Hofset ble på årsmøtet 2023 valgt som styreleder for to år, mens Wenche Svoren ble valgt som styremedlem for to år. Begge er derfor på valg i 2025.

Styremedlem Shahin Jahangiri ble i 2024 valgt som styremedlem for to år, og er derfor ikke på valg i 2025.

Varamedlem Cathrine Holen og Henrik Ryen Gudevold ble begge valgt som varamedlemmer for ett år på årsmøtet 2024, og begge er på valg i 2025.

Valgkomiteen for Solsiden 7 Eierseksjonssameie har utarbeidet egen innstilling til valg av tillitsvalgte. Innstillingen fra valgkomiteen følger som vedlegg.

Innstilling
Styret foreslår at årsmøtet følger innstillingen fra valgkomiteen:

Børge Hofset gjenvelges som styreleder for to år. Wenche Svoren ønsker ikke gjenvalg og valgkomiteen foreslår at Jarle Lycke Austbø velges som nytt styremedlem for to år. Videre gjenvelges Cathrine Holen som varamedlem for ett år, mens John Odvar Austad velges som nytt varamedlem for ett år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Børge Hofset (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Børge Hofset
Vivi Liltvedt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jarle Lycke Austbø (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vivi Liltvedt
Jarle Lycke Austbø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
John Oddvar Austad (13 stemmer)
Cathrine Holen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
John Oddvar Austad
Cathrine Holen
Vivi Litvedt

7. Valg av valgkomite for 2026

Årsmøtet skal i henhold til vedtektene velge en valgkomite for neste årsmøte. Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer. Styret innstiller kandidater til valgkomiteen.

Innstilling
Styret innstiller på at Vigdis Olsen og Wenche Svoren velges som valgkomite for årsmøtet 2026.

Vigdis Olsen har vært medlem av valgkomiteen i ett år. Wenche Svoren har vært styremedlem i sameiet i to år. Begge kandidatene kjenner godt til styrets oppgaver og hvilken kompetanse som bør stilles for kandidater for å få valgt et funksjonelt og godt styre for sameiet.

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Vigdis Olsen (15 stemmer)
Wenche Svoren (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vivi Liltvedt
Vigdis Olsen
Wenche Svoren

Protokoll til årsmøte 2024 for Solsiden 7 Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 992288183
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 15. april kl. 18:00 til 18. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 15. april 2024, Peppes Pizza Nydalen, Nydalsveien 36.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

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 innstiller på at styreleder Børge Hofset velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Børge Hofset velges som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Jorun Wiig og Vigdis Olsen velges som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Jorun Wiig og Vigdis Olsen velges som protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Årsmøtet skal godkjenne innkallingen, herunder måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling
Styret foreslår at innkallingen til årsmøtet i Solsiden 7 Eierseksjonssameie godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap 2023

Årsmøtet skal godkjenne av årsrapporten for Solsiden 7 Eierseksjopnssameie 2023 med årsregnskap og årsberetning, samt disponering av årets resultat.

Årsrapporten med årsregnskap og årsberetning 2023 følger som vedlegg sammen med beretning fra revisor.

Til orientering følger også årsberetningen med årsregnskap og årsberetning 2023 for Solsiden Utomhussameie samt beretning fra revisor.

Forslag til vedtak:
Årsrapporten 2023 med årsregnskap og årsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til sameiets-egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet skal godkjenne godtgjørelse til styret for styreperioden 2023/2024.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til 137 000 kroner.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 137 000 kroner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styret i Solsiden 7 består av tre faste medlemmer som velges for to år, og to varamedlemmer som velges for ett år. Ett av de faste styremedlemmene velges som styreleder for to år.

Børge Hofset ble på årsmøtet 2023 valgt som styreleder for to år, mens Wenche Svoren ble valgt som styremedlem for to år. Ingen av de to er derfor på valg i 2024.

Styremedlem Shahin Jahangiri er i 2024 på valg for en periode på to år. Årsmøtet skal derfor velge ett styremedlem også for en periode på to år.

Varamedlem Cathrine Holen er på valg for ett år. I tillegg skal det velges ett nytt varamedlem for en periode på ett år.

Valgkomiteen for Solsiden 7 Eierseksjonssameie har utarbeidet egen innstilling til valg av tillitsvalgte. Innstillingen fra valgkomiteen følger som vedlegg.

Innstilling
Styret foreslår at årsmøtet følger innstillingen fra valgkomiteen:

Shahin Jahangiri velges som fast styremedlem for to år. Videre velges Cathrine Holen og Henrik Ryen Gudevold som varamedlemmer for ett år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Shahin Jahangiri (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Shahin Jahangiri
Vivi Liltvedt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Holen (21 stemmer)
Henrik Ryen Gudevold (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cathrine Holen
Vivi Liltvedt
Henrik Ryen Gudevold

7. Valg av valgkomite

Årsmøtet skal i henhold til vedtektene velge en valgkomite for neste årsmøte. Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer. Styret innstiller kandidater til valgkomiteen.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Henrik Fladmoe og Vigdis Olsen som valgkomite for årsmøtet 2025.

Henrik Fladmoe har vært med i valgkomiteen i to år, mens Vigdis Olsen er ny. Begge kandidatene kjenner godt til styrets oppgaver og hvilken kompetanse som bør stilles for kandidater for å få valgt et funksjonelt og godt styre for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Henrik Fladmoe og Vigdis Olsen velges som valgkomite for årsmøtet 2025.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av vedtektene for Solsiden 7 Eierseksjonssameie

Solsiden Utomhussameie er eid av boligsameiene på Solsiden. Styret i Solsiden Utomhussameie har til nå representert boligsameiene på årsmøtet i Utomhussameiet.

Utomhussameiet foreslår at dette endres, slik at hvert boligsameie kan stille med inntil tre representanter på årsmøtet i Utomhussameiet. Styret i Solsiden 7 foreslår at tre styremedlemmer/varamedlemmer i Solsiden 7 representere boligsameiet i årsmøtene for Utomhus.

Det betyr at paragraf 17 i vedtektene for Solsiden 7 må endres. Vedtektenes paragraf 17 følger vedlagt. Forslaget til endringene er markert med rød skrift.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at paragraf 17 i vedtektene for Solsiden 7 endres i samsvar med forslaget som følger vedlagt. Forslaget til endringer er merket med rødt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Etablering av arbeidsgruppe for utredning av bedre løsning for sykkelparkering.

Fremmet av: Beboer Vigdis Olsen har fremmet saken.

Styret har mottatt et forslag fra en beboer om å opprette en arbeidsgruppe for utredning av bedre løsning for sykkelparkering i sameiet. Bakgrunnen for forslaget er at sykkelboden ofte er full og at det er behov for bedre plass til sykler. Forslaget følger vedlagt.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet støtter forslaget om å opprette en arbeidsgruppe for utredning av løsninger for bedre sykkelparkering,
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av:

Børge Hofset /S

Jorun Wiig /S

Vigdis Olsen /S

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Solsiden 7 Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 992288183
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mai kl. 17:00 til 17. mai kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

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 OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som digital møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Hoff Hjort er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Jorun Wiig og Vigdis Olsen som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Jorun Wiig og Vigdis Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
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: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av valgkomite

På det ordinære årsmøtet var det en kandidat som ønsket å stille til valg til valgkomiteen som ikke kom med. Saken skal derfor stemmes over på nytt.

Årsmøtet skal i henhold til vedtektene velge en valgkomite for neste årsmøte.

Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer. Styret innstiller kandidater til valgkomiteen.

Styret innstiller Henrik Fladmoe og Vigdis Olsen som valgkomite for årsmøtet 2025.

Henrik Fladmoe har vært med i valgkomiteen i to år, mens Vigdis Olsen er ny. Begge kandidatene kjenner godt til styrets oppgaver og hvilken kompetanse som bør stilles for kandidater for å få valgt et funksjonelt og godt styre for sameiet.

I tillegg har Vivi Liltvedt foreslått seg selv som kandidat.

Valgkomite (2 år)
Følgende ble valgt:
Henrik Fladmoe (22 stemmer)
Vigdis Olsen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Fladmoe
Vivi Liltvedt
Vigdis Olsen

Protokollen er signert av:

Bendik Hoff Hjort/s

Jorun Wiig /S

Vigdis Olsen /S

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 387, Seksjonsnummer 13 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	16.12.2025 kl. 12.11
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	16.12.2025 kl. 12.10

Adresse(r):

Gateadresse: **Nydalen allé 27**
Gatenr: **21470**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0484 OSLO**
Bydel: **8 NORDRE AKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/396908-1/200 11.04.2022 09:24 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5 210 000
Omsetningstype: Fritt salg
TAN JULIA JIANWEI
FØDT: 21.05.1997
ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1105996-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2006/382970-17/200 15.08.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for rep.
og vedlikehold.
fra Oslo kommune, Plan- og bygningsavdelingen.
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 387

2006/397933-1/200 24.08.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 382
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 384

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 385
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
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 387

2006/398000-1/200 24.08.2006 **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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 387

2022/396909-1/200 11.04.2022 09:24 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 5 210 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1105996-1/200 17.09.2025 13:04 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 7 440 000
Panthaver: NORDVIK OPPGJØR AS
ORG.NR: 814 449 912
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1105996-2/200 17.09.2025 13:04 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: NORDVIK OPPGJØR AS
ORG.NR: 814 449 912
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2007/448255-1/200 05.06.2007 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/5016

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

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 utearealer 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.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204745
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	10.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	NYDALEN ALLE 27
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/387

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204745

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

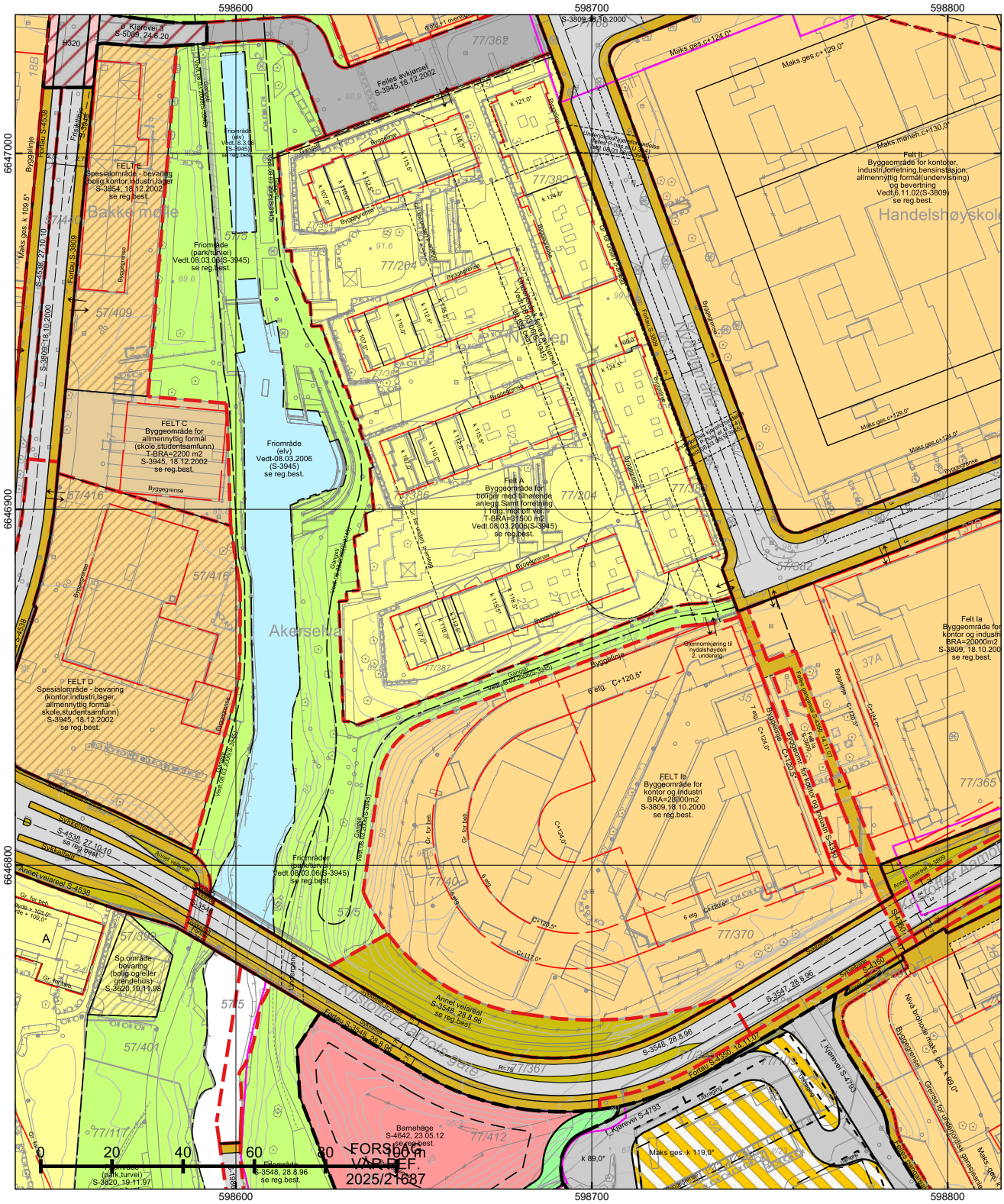
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

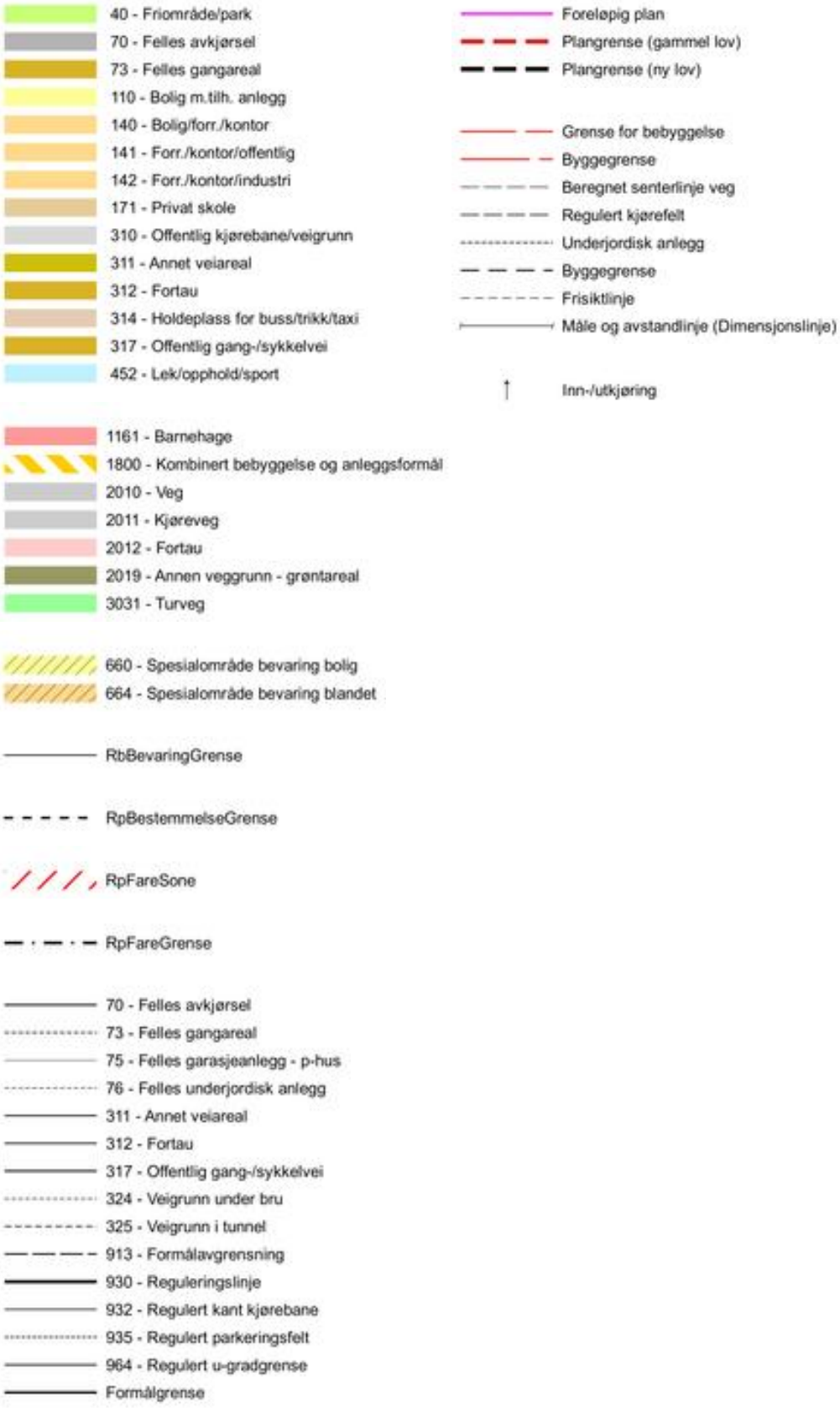
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

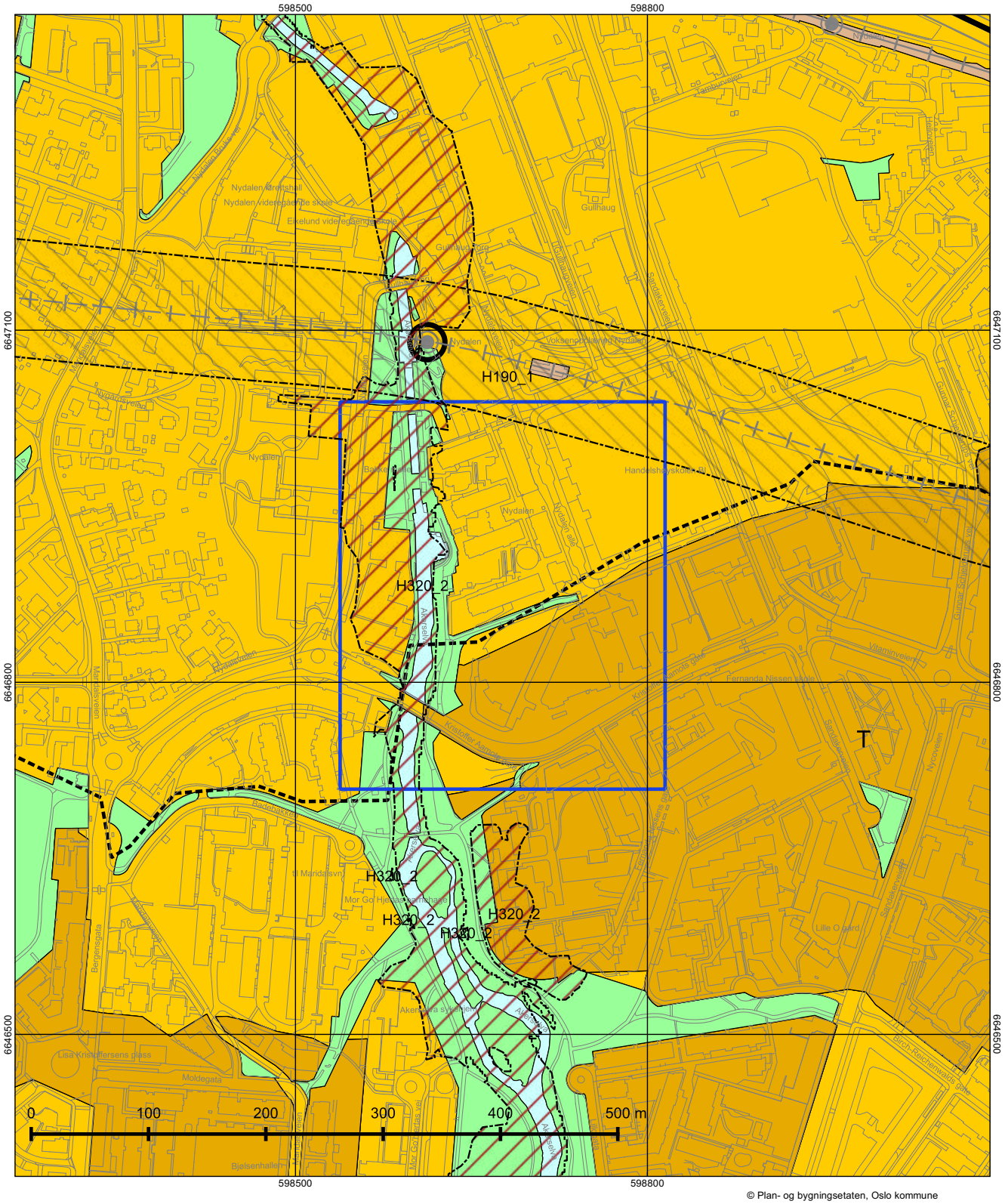
For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

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


598600
598700
598800
6647000
6646900
6646800
FELT E
Spesialområde - bevaring
bolig,kontor,industri,lager
S-3954, 18.12.2002
se reg.best.
FELT C
Byggeområde for
allmennyttig formål
(skole,studentsamfunn)
T-BRA=2200 m2
S-3945, 18.12.2002
se reg.best.
FELT D
Spesialområde - bevaring
(kontor,industri,lager,
allmennyttig formål -
skole,studentsamfunn)
S-3945, 18.12.2002
se reg.best.
Friområde
(park/turvei)
Vedt.08.03.06(S-3945)
se reg.best.
Friområde
(elv)
Vedt-08.03.2006
(S-3945)
se reg.best.
Felt A
Byggeområde for
boliger med tilhørende
anlegg. Samt forretning
i sen. maksBRA=
T-BRA=91500 m2
Vedt.08.03.2006(S-3945)
se reg.best.
FELT Ib
Byggeområde for
kontor og industri
BRA=28000m2
S-3809, 18.10.2000
se reg.best.
Felt Ia
Byggeområde for
kontor og industri
BRA=20000m2
S-3809, 18.10.200
se reg.best.
Felt II
Byggeområde for kontorer,
industri,forretning,bensinstasjon,
allmennyttig formål(undervisning)
og bevertning
Vedt.6.11.02(S-3809)
se reg.best.
Sp.område
bevaring
(bolig og/eller
arbeidsliv)
S-3620, 19.11.98
Barnehage
S-4642, 23.05.12
se reg.best.
Annet veiareal
S-3548, 28.8.96
se reg.best.
Annet veiareal
S-3547, 28.8.96
se reg.best.
Fortau S-3547, 28.8.96
Fortau S-3548, 28.8.96
Kjørevei S-4793
Byggelinje
Byggegrense
Maks gesims k 109.5*
Maks gesims k 119.0*
Maks gesims k 124.0*
Maks gesims k 129.0*
Maks mønehøyde k 130.0*
Maks gesims k 89.0*
Maks gesims k 124.0*
Maks gesims k 129.0*
Maks gesims k 124.0*
Maks gesims k 129.0*
Maks gesims k 124.0*
Maks gesims k 129

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150717/86523669
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
NYDALEN ALLE 27

Dato: 09.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523669
1862

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 387

Vi viser til bestilling av 20251209 for NYDALEN ALLE 27.

GNR. 77 BNR. 387

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.08.2006.

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

1596 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

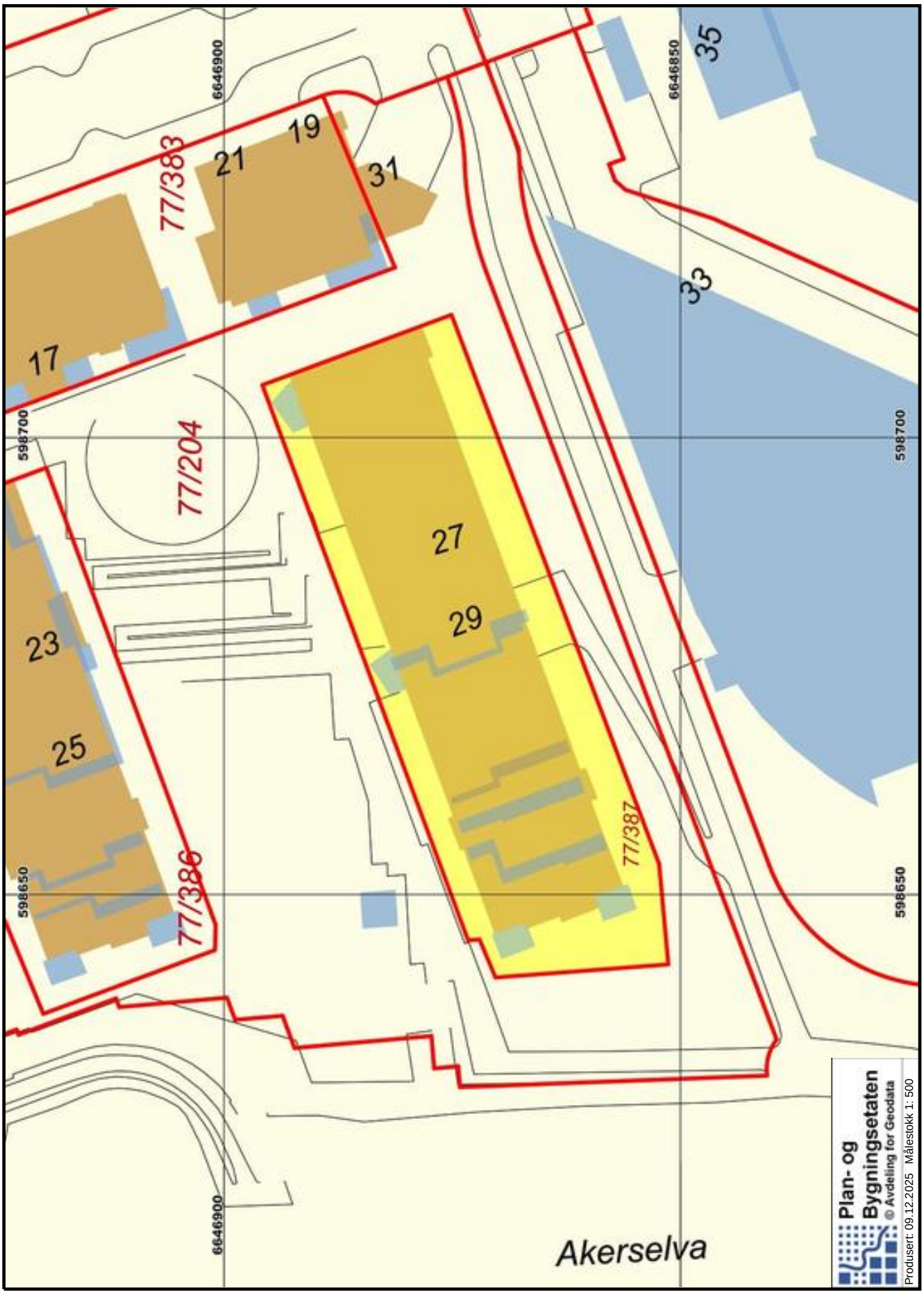
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


6646900
6646850
598700
598650
77/383
77/204
77/386
77/387
17
19
21
31
23
25
27
29
33
35
Akerselva
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.12.2025 Målestokk 1: 500

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204745
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 4. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	10.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	NYDALEN ALLE 27
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/387

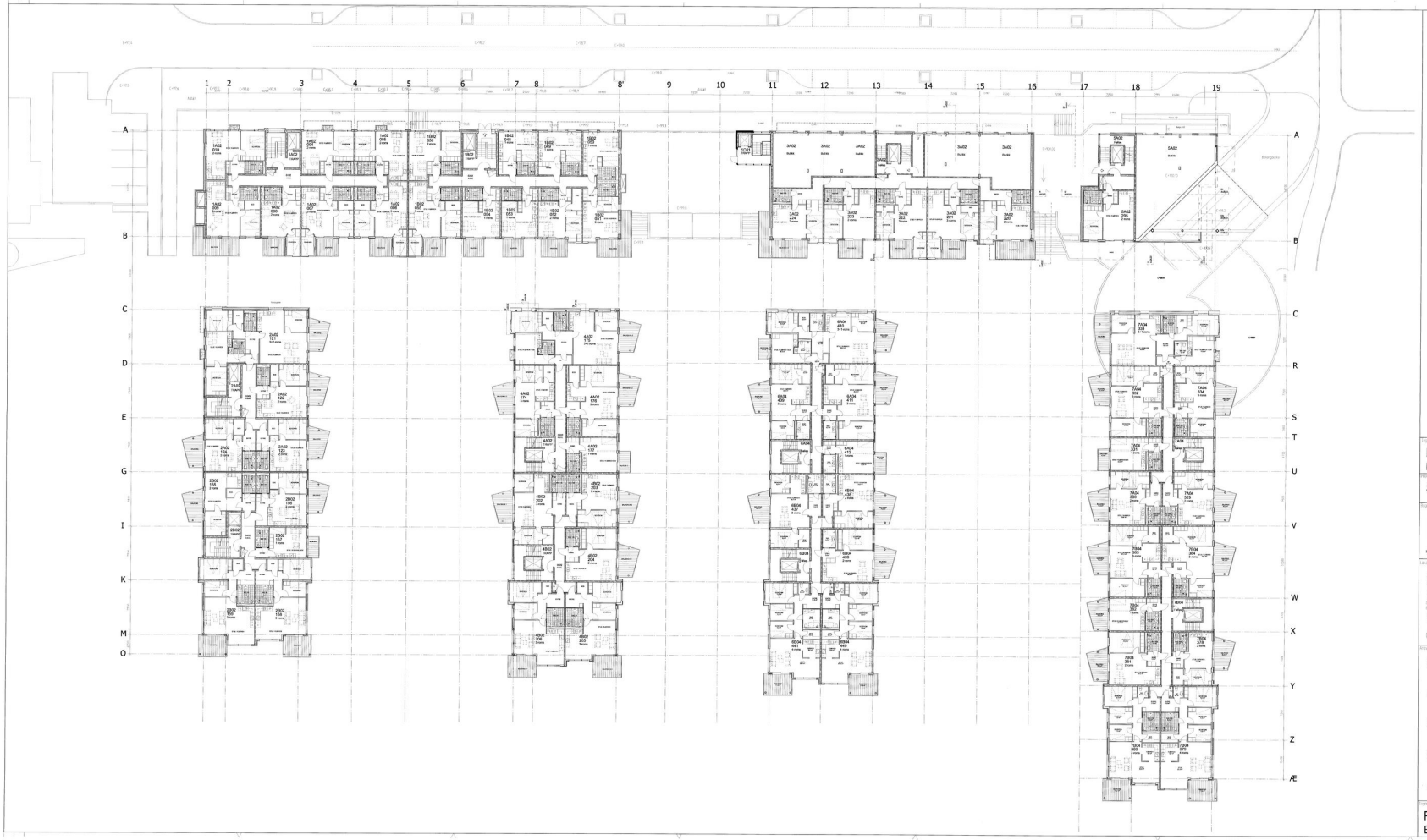
Viktig Informasjon

Avvikende byggemeldte etasjer iht dagens bolignummer (H-nummer). Se filnavn.

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204745

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



TEGNFORKLARING

EI-30

EI-60-UB

EI-90

REI-120

RØMNINGSVEI

BRANNSLANGE

MAGNETHOLDER

LYDKRAV:

Ll= 32dB

Tegningen viser: Plan 1. etasje, Bygg 1 til 7

Dato: Tilleggsmelding 09.06.06

Tegningsnr.: 9911

Rev.: A.101 -

Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT - BT-1 TIL 5

Prosjekterende/utførende: SOLSIDEN BOLIG AS v/AVANTOR ASA, WISLAVEIEN 21, POSTBOKS 4538, NYDALEN, 0404 OSLO, TLF.: 23 00 64 00, FAX.: 23 00 64 84. Eiendom for hodet og kjernet

Arkitekt/Rådgiver: AS Ing.Gunnar M.Backe, HANS NIELSEN HAUGES GATE 39, POSTBOKS 4714, SOFIENBERG, 0421 OSLO, TLF.: 23 23 23 39, FAX.: 23 23 23 40

Backe

Arkitekt: Kristoffersen Arkitektkontor AS, Nydalsveien 21, 0403 Oslo, Postboks 4421, Nydalen, 0403 Oslo.

RIB: Rambøll Norge AS, Engebrets vei 5, Postboks 6472 Etterstad, 0213 Oslo.

RØR: Sprinkler Teknikk AS, Brobekkveien 80, Postboks 235, Ø kern, N 0510 Oslo.

VEN: Bjerke Ventilasjon AS, Ildsmasjeveien 39/41, Postboks 6286, Etterstad, 0603 Oslo.

EL: Ørnulf Wiig Installasjon AS, Strandveien 48, Postboks 93, 1300 Sørum Postterminal.

Tegningen viser: Plan 1. etasje, Bygg 1 til 7

Tegningsnr.: 9911

Rev.: A.101 -

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204745
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	10.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	NYDALEN ALLE 27
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/387

Viktig Informasjon

Kun gitt brukstillatelse for tiltaket i 2007. Det har skjedd lite i saken siden 2010, men i 2023 har pluteselig byggherre tatt opp kontakten med PBE. Saken er p.d.d. ikke henlagt, så mulighetene for å søke om ferdigattest kan være tilstedet.

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204745

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Ing. Gunnar M. Backe
Postboks 4714 Nydalen
0421 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200303087-130 Saksbeh: Sven Sandberg **Oppgis alltid ved henvendelse** | 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 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 7

Før ferdigattest kan gis må følgende ordnes:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nydalen allé 27
Postnr	0484
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	387
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	81772738
Bolignr.	H0406
Merkenr.	A2022-1365066
Dato	03.03.2022



Innmeldt av	Bjarne Trollsås

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.energimerking.no**

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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nydalen allé 27
Postnr/Sted: 0484 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0406
Dato: 03.03.2022 09:25:00
Energimerkenummer: A2022-1365066
Ansvarlig for energiattesten: Bjarne Trollsås
Energimerking er utført av: Bjarne Trollsås

Gnr: 77
Bnr: 387
Seksjonsnr: 13
Festenr:
Bygnnr: 81772738

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tan, Julia Jianwei	9578-5999-4-3732785	2025-09-13 22:56:15

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
13. sep. 2025

Oppdragsnummer
20-0312/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nydalen allé 27, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Julia Jianwei Tan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

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: 6601452
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent firma, men ble annonsert av sameiet at håndverkere vil beise treverk på alle byggene i Solsiden. Arbeidet ble utført fra uke 25-31 i 2025.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er blitt dannet sprekker i taket der vannrør går inn i taket i et av soverommene. Dette skal fuges og males over før salg.

---

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: Har observert sølvkre i leilighet i Nydalen Allé 17, men ikke i nåværende leilighet eller bygning.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kjenner til bygningsprosjekt ved Trykkeriet Nydalen der Glasshallene skal ombygges til leiligheter. https://www.obos.no/bolig/prosjekt/glasshallene

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0312/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tan, Julia Jianwei	**2025-09-13**

Identifikasjon

bankID Tan, Julia Jianwei

Signicat

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

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
29 DES. 2006
SAKSNR:

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	387		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
~~936 674 774~~ 936 647 774	AVANTOR ASA		

Doknr: 448255 Tinglyst: 05.06.2007
STATENS KARTVERK

22/6-07 Rettet etter avtale med J. Odve. JHK

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SE	~~VEDLAGT~~		11				21				31			
2				12				22				32			
3	LISTE			13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 5016 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN** 5016

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

Christian Jørgs / Esben Hacker

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO 20.12.06	Christian Joys	CHRISTIAN JOYC	
— 1 —	Espen Hansen	ESPEN HANSEN	IHHT. FULLMAKT
	FOR AVANTOR ASA		

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
77	387		H82	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
25. mai 2007	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSESS

Noter:

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

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

Solsiden seksjonering Bygg 7

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring, pkt. 3

Seksjonsnr.	Formål	Brøk	Tilleggsareal
1	B	47	G
2	B	47	G
3	B	47	
4	B	30	G
5	B	47	
6	B	47	
7	B	30	
8	B	47	
9	B	47	
10	B	30	
11	B	66	
12	B	100	
13	B	52	
14	B	47	
15	B	47	
16	B	30	
17	B	66	
18	B	100	
19	B	52	
20	B	47	
21	B	47	
22	B	30	
23	B	66	
24	B	100	
25	B	52	
26	B	47	
27	B	47	
28	B	30	
29	B	66	
30	B	100	
31	B	52	
32	B	47	
33	B	47	
34	B	30	
35	B	66	
36	B	100	
37	B	52	
38	B	77	
39	B	77	
40	B	83	
41	B	131	
42	B	38	G
43	B	85	G
44	B	85	G
45	B	50	G
46	B	50	G
47	B	38	
48	B	92	
49	B	90	
50	B	50	
51	B	72	

Signatur hjemmelshaver:

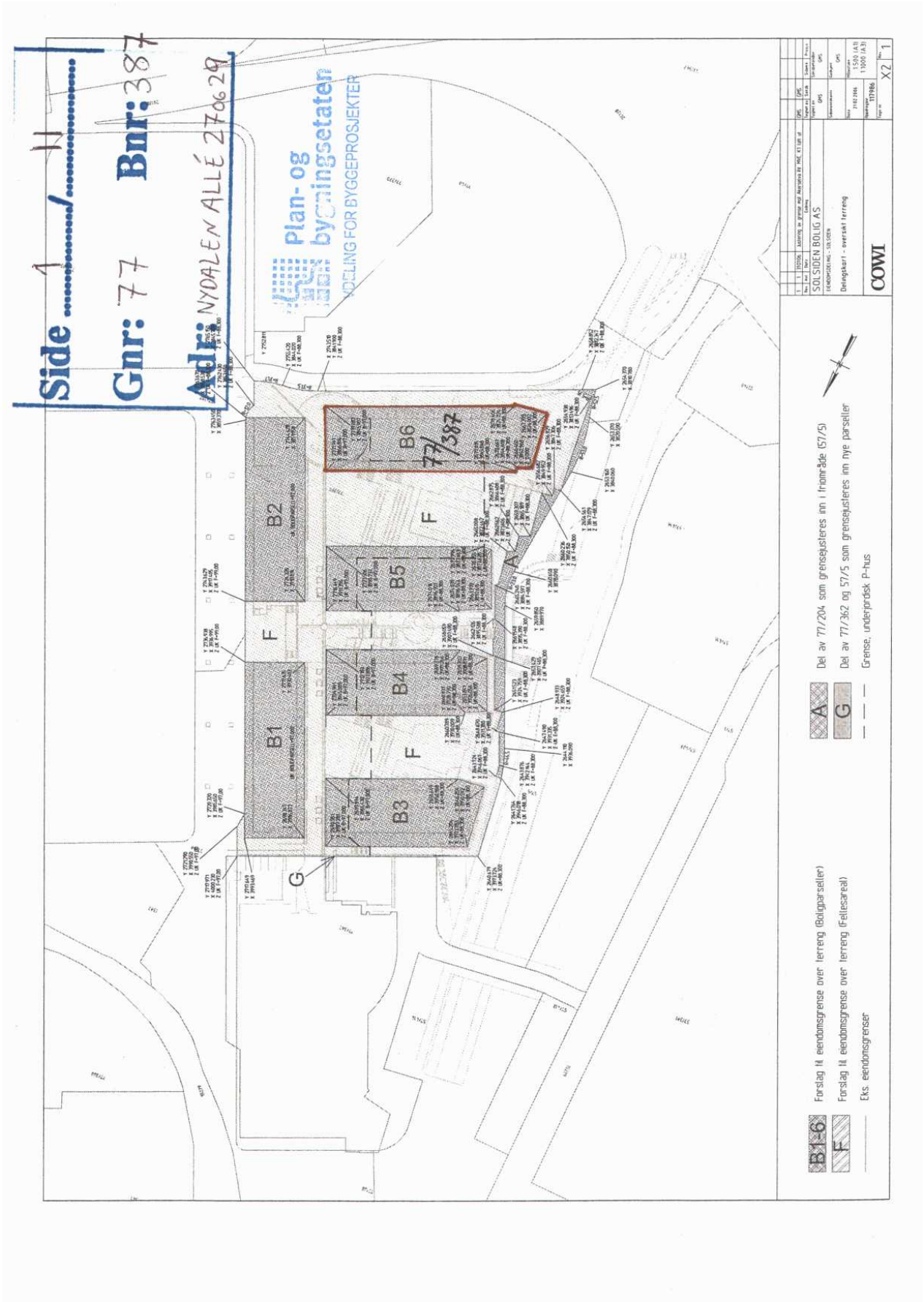
Side 4 av 5

3023

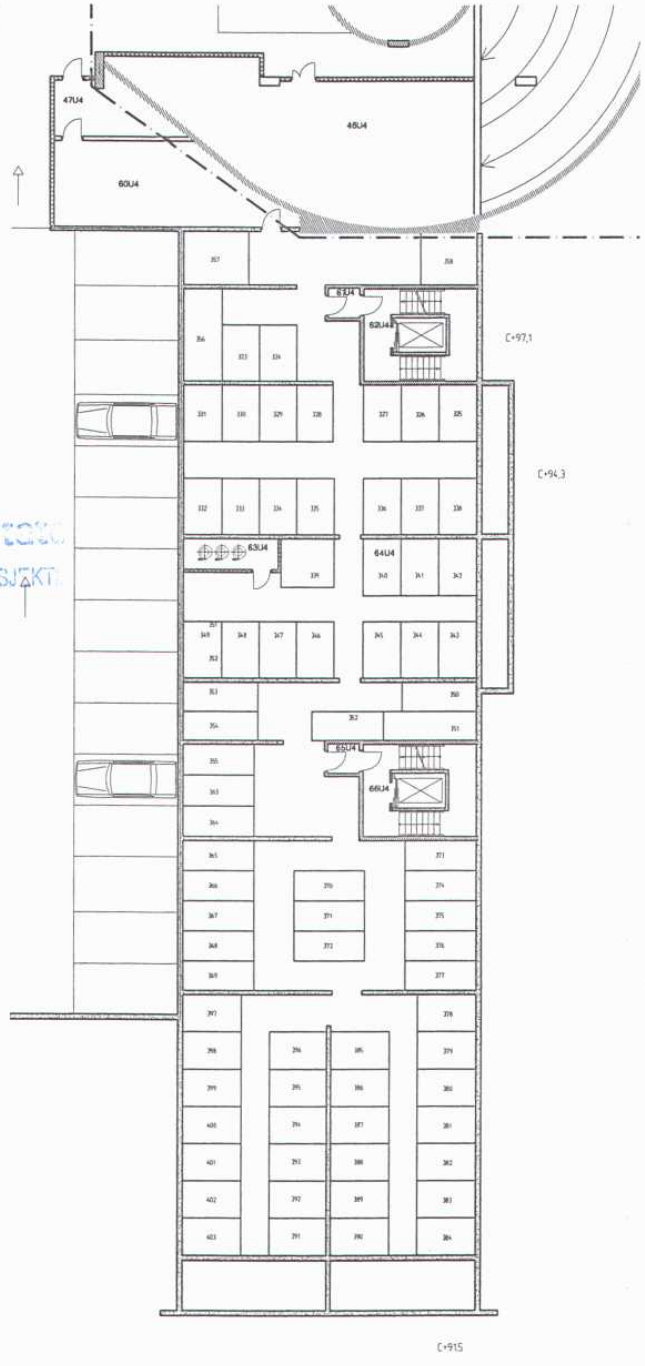
52	B	38	
53	B	92	
54	B	90	
55	B	50	
56	B	72	
57	B	38	
58	B	92	
59	B	90	
60	B	50	
61	B	30	
62	B	67	
63	B	59	
64	B	38	
65	B	92	
66	B	90	
67	B	50	
68	B	30	
69	B	67	
70	B	59	
71	B	125	
72	B	50	
73	B	30	
74	B	67	
75	B	59	
76	B	101	
77	B	30	
78	B	67	
79	B	59	
80	B	85	
81	B	67	
82	B	59	

Signatur hjemmelshaver:

Sum teller = 5016 ,= sum nevner


Side 1 av 11
Gnr: 77 Bnr: 387
Adr: NYDALEN ALLÉ 27
Plan- og bygningsetaten
MELDING FOR BYGGEPROSJEKTER
B1
B2
B3
B4
B5
B6
77/387
F
G
A
SOLSIDEN BOLIG AS
Delingskart - overskyt terreng
COWI
Del av 77/204 som grensejusteres inn i friområde (57/5)
Del av 77/362 og 57/5 som grensejusteres inn nye parseller
Grense, underjordisk P-hus
Forslag til eiendomsgrense over terreng (Boligparseller)
Forslag til eiendomsgrense over terreng (Fellesareal)
Eks. eiendomsgrenser

Side 2 / 11
Gnr: 77 Bnr: 387
Adr: NYDALENALLÉ 27 OG 29
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

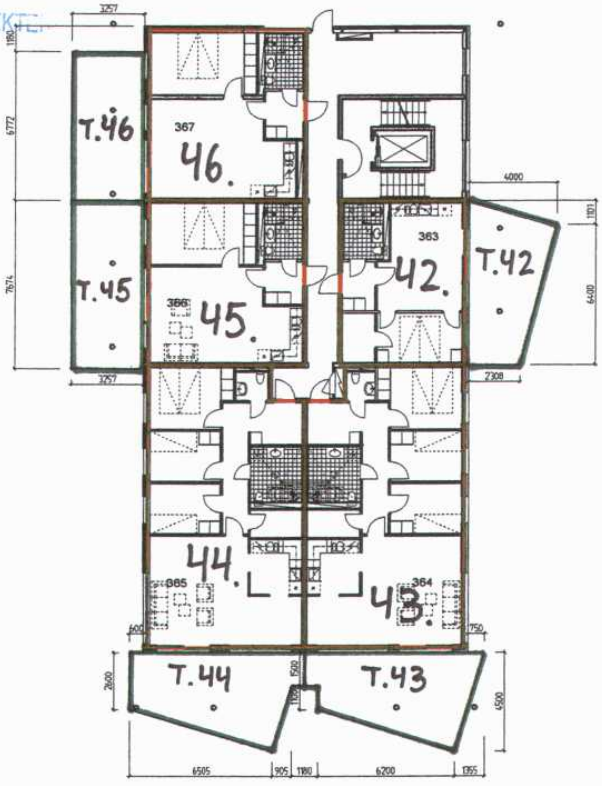


Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT					-
	REVISJONEN GJELDER:	KONTR.	SIGN.	DATO	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: SK	Dato: 13.09.06	Målestokk: 1:300	
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 7, U4. etasje	Prosjektnr.: 0601	Tegningsnr.: A.S-7.1U4		Indeks:	

Side 3 / 11
Bnr: 387
Gnr: 77
Adr: NYDALEN ALLÉ 27 og 29
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



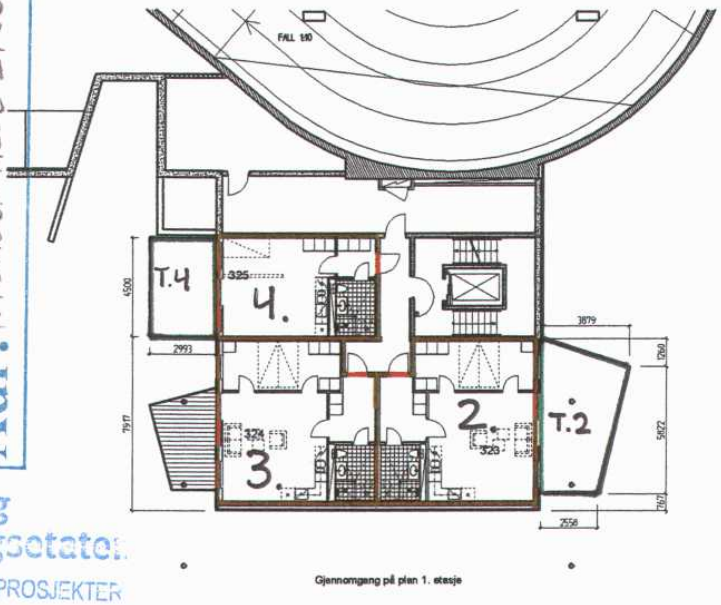
Gjennomgang på plan 1. etasje



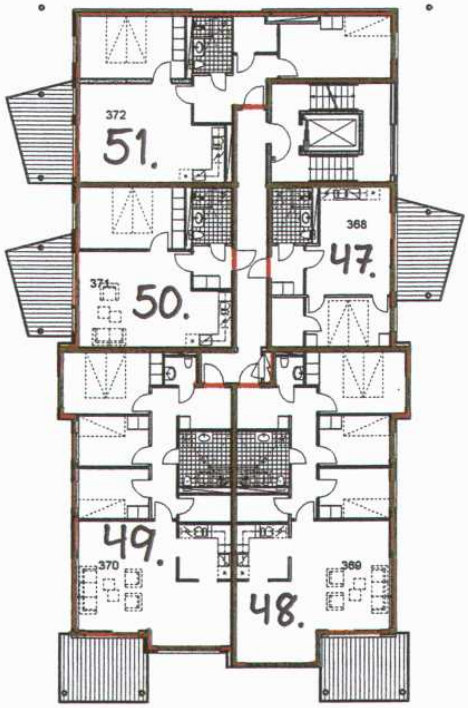


Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT						-
	REVISJONEN GJELDER:		KONTR.	SIGN	DATO	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: SK	Dato: 13.09.06		Målestokk: 1:300	
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 7, U3. etasje	Prosjektnr.: 0601	Tegningsnr.: A.S-7.1U3			Indeks:	

Side 4/11 Bnr: 387 Gnr: 77 Adr: NYDALEN ALLÉ 27 06 29
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



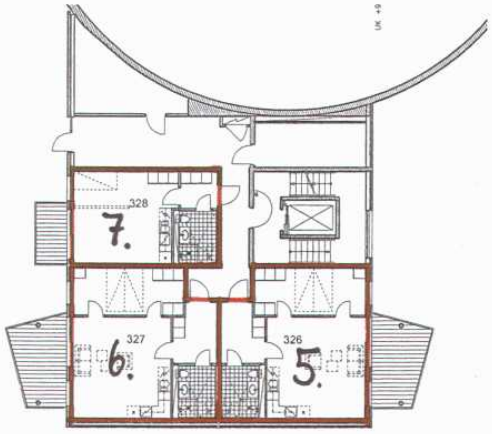
Gjennomgang på plan 1. etasje



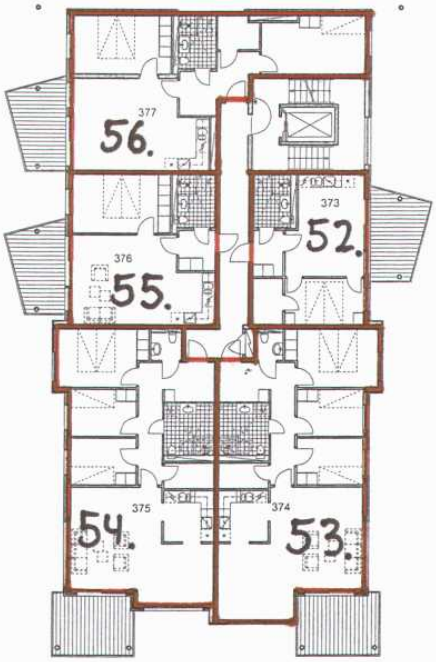


Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT						-
	REVISJONEN GJELDER:		KONTR.	SIGN.	DATO	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: SK	Dato: 13.09.06		Målestokk: 1:300	
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 7, U2. etasje	Prosjektnr.: 0601	Tegningsnr.: A.S-7.1U2			Indeks:	

Side 5 / 11
Gnr: 77 Bnr: 387
Adr: NYDALEN ALLÉ 27 og 29
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGESAKER



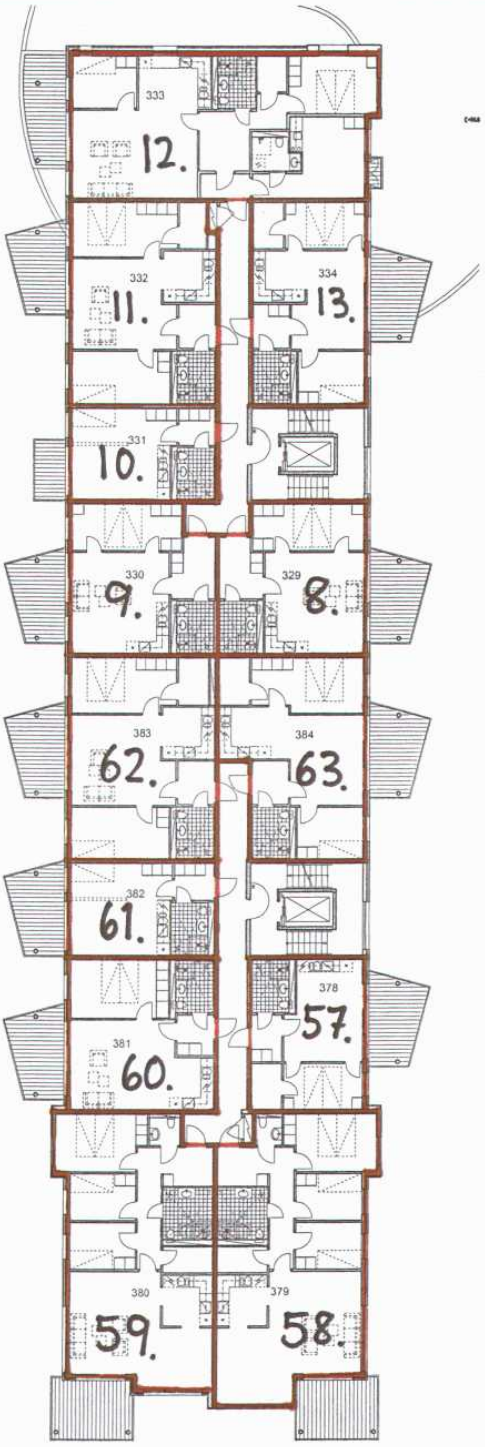
Gjennomgang på plan 1. etasje





Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT					-
	REVISJONEN GJELDER:	KONTR	SIGN.	DATO	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: SK	Dato: 13.09.06	Målestokk: 1:300	
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 7, U1. etasje	Prosjektnr.: 0601	Tegningsnr.: A.S-7.1U1		Indeks:	

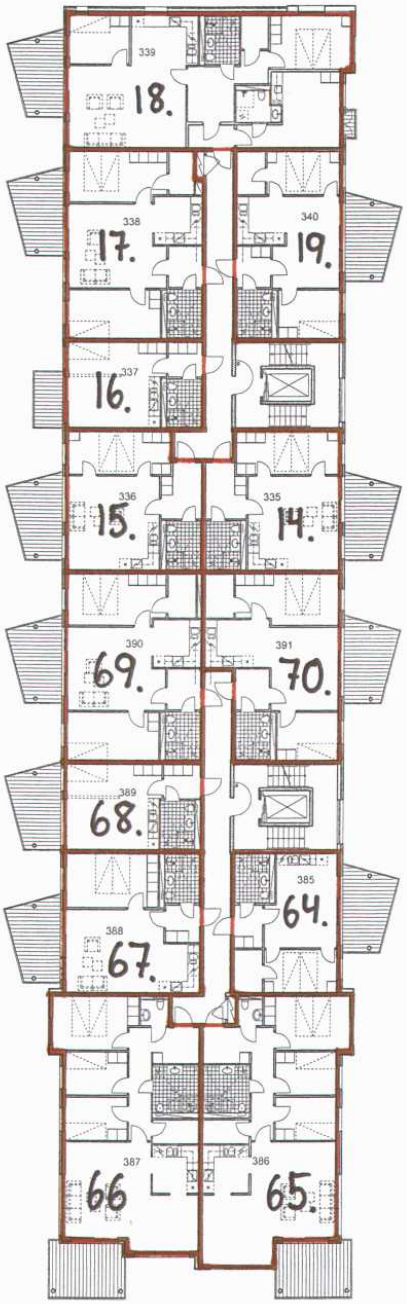
Side 6 / 11
Gnr: 77 Bnr: 387
Adr: NYDALEN ALLÉ 27 06 29
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER





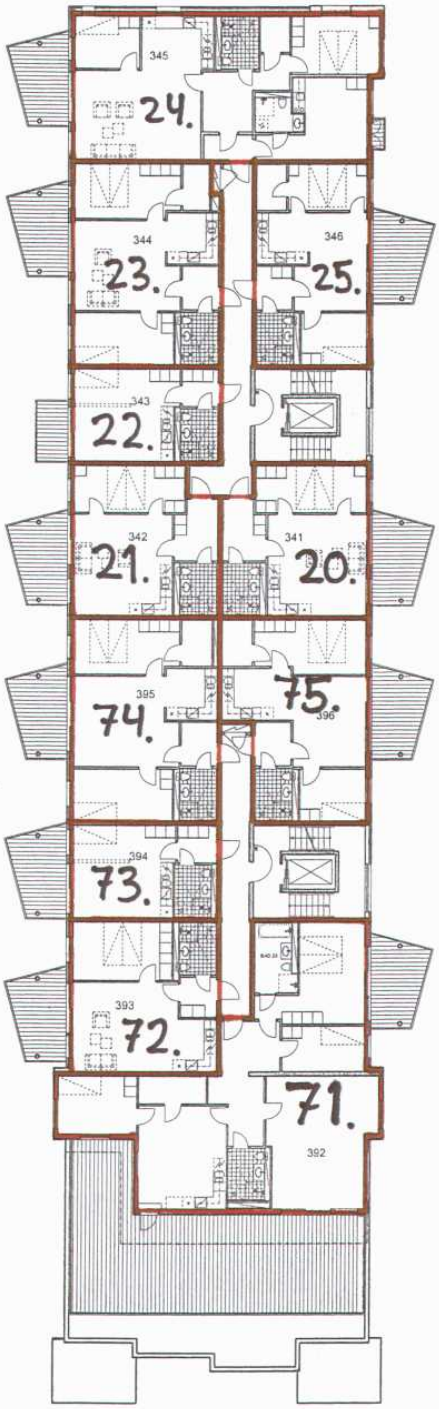
Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT					-
	REVISJONEN GJELDER:	KONTR.	SIGN.	DATO	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: SK	Dato: 13.09.06	Målestokk: 1:300	
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 7, 1. etasje	Prosjektnr.: 0601	Tegningsnr.: A.S-7.101		Indeks:	

Side 7 / 11
Bnr: 38
Gnr: 77
Adr: NYDALEN ALLÉ 27 06 29
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



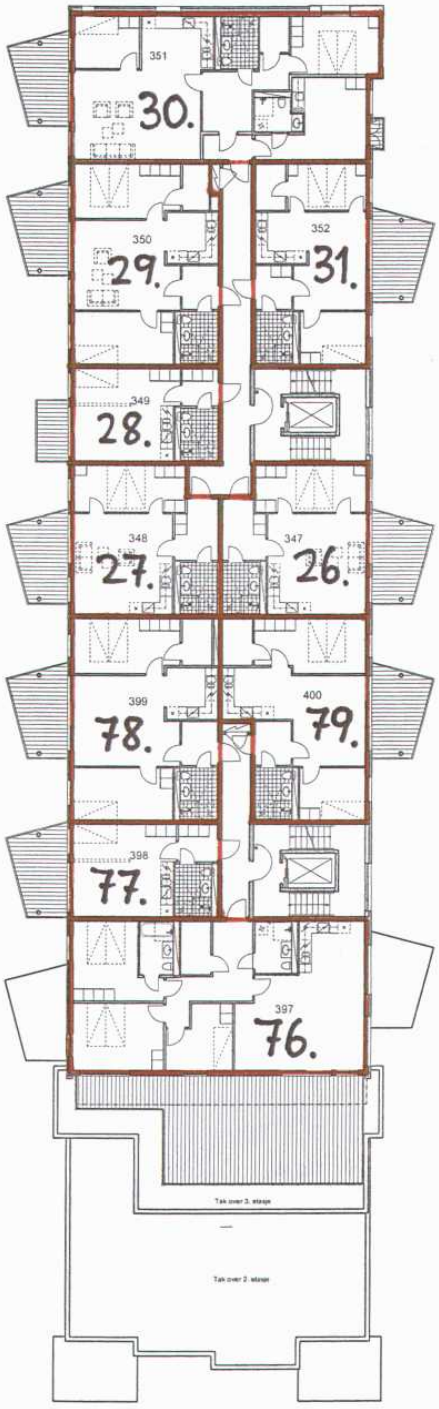
Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT					-
	REVISJONEN GJELDER:	KONTR	SIGN.	DATO	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: SK	Dato: 13.09.06	Målestokk: 1:300	
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 7, 2. etasje	Prosjektnr.: 0601	Tegningsnr.: A.S-7.102		Indeks:	

Side 8/11 Bnr: 38 Gnr: 77 Adr: NYDALENALLÉ 27 06 29
Plan- og bygningsetat
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT



Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT					-
	REVISJONEN GJELDER.	KONTR.	SIGN.	DATO	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: SK	Dato: 13.09.06	Målestokk: 1:300	
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 7, 3. etasje	Prosjektnr.: 0601	Tegningsnr.: A.S-7.103		Indeks:	

Side 9 / 11 Bnr: 38
Gnr: 77
Adr: NYDALEN ALLÉ 27 OG 29
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER





Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT

REVISJONEN GJELDER: | KONTR. | SIGN. | DATO | IND.

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S
MOLDE tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49
OSLO tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81

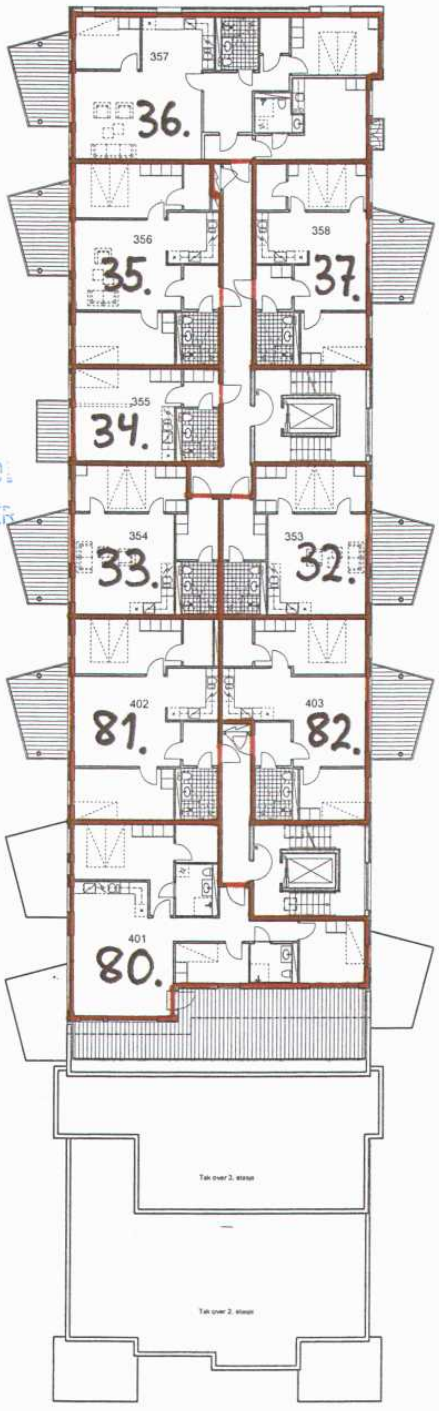
Kontroll nivå:	Sign.:	Dato:	Målestokk:
	SK	13.09.06	1:300

Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG
Hus 7, 4. etasje

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Indeks:
0601	A.S-7.104	

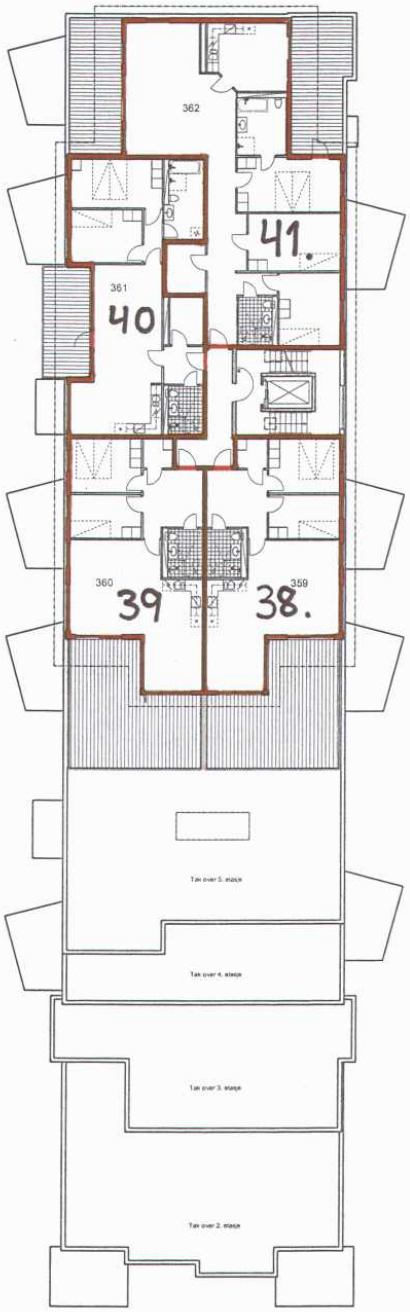
Side 10/11 Bnr: 38 Gnr: 77 Adr: NYDALEN ALLÉ 27 og 29

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT					-
	REVISJONEN GJELDER	KONTR.	SIGN.	DATO	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: Tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: Tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: SK	Dato: 07.09.06	Målestokk: 1:300	
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 7, 5. etasje	Prosjektnr.: 0601	Tegningsnr.: A.S-7.105		Indeks:	

Side 11/11
Bnr: 38
Gnr: 77
Adr: NYDALEN ALLÉ 27 06 29
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



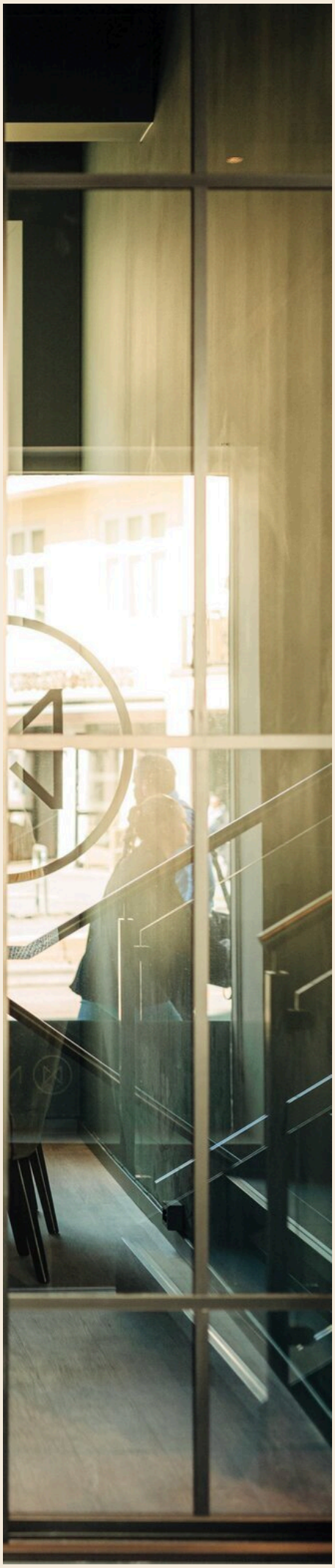
Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT					-
	REVISJONEN GJELDER:	KONTR.	SIGN.	DATO	IND.
KOSSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S MOLDE: Tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: Tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign.: SK	Dato: 07.09.06	Målestokk: 1:300	
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 7, 6. etasje	Prosjektnr.: 0601	Tegningsnr.: A.S-7.106		Indeks:	

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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

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

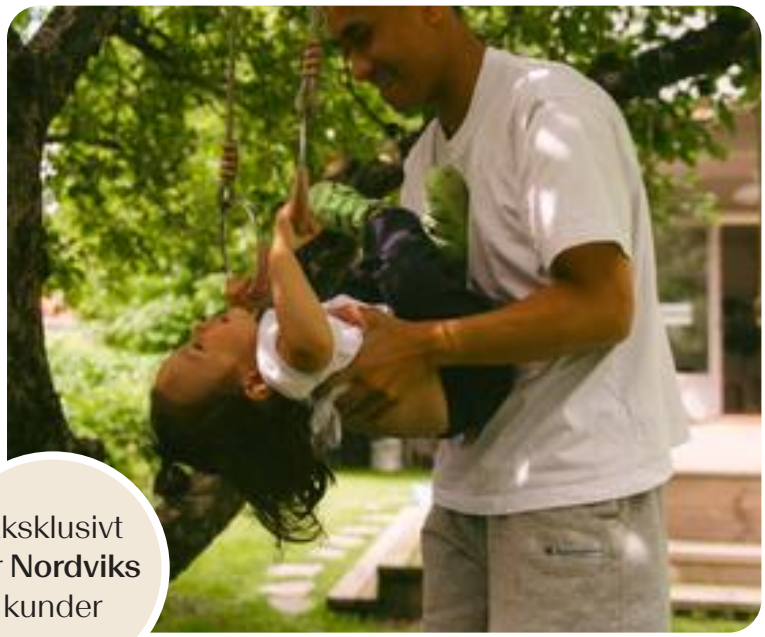


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
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: **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.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0312/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nydalen allé 27 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 387, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032

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