

Nydalen allé 27



Velkommen til

Nydalen allé 27



Salgsoppgaven produsert 27. februar 2025

NYDALEN

Attraktiv og påkostet (3-roms + 1-roms utleiedel) | Fleksibel leilighet | Høy standard | 2 balkonger | Garasjeleie*

Prisantydning	10 950 000,-
Omkostninger	275 100,-
Totalpris	11 225 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 174,-
BRA-i	100 kvm
Totalt BRA	105 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2007

Megler	Elisabeth Hjertenes
Telefon	926 94 242
E-post	e.hjertenes@nordvikbolig.no
Megler 2	Konstantin Karlsson
Telefon	404 33 455
E-post	k.karlsson@nordvikbolig.no


"Coffee Lover"





Kort fortalt

- En attraktiv og sjelden mulighet! Her kan du velge å bruke hele leiligheten selv, og få et fantastisk master bedroom med "ensuite bathroom". Eventuelt kan hybelen leies ut, og gir da gode skattefrie inntekter (markedsleie ca. 14.000–15.000,- per måned). En fleksibel og perfekt leilighet, også for de med ungdomsbarn.

- Hovedleilighet ca. 78 kvm, pluss hybeldel ca. 20 m^2
- Nordvestvendt balkong på ca. 14 m^2 tilknyttet hovedleiligheten
- Sydøstvendt balkong på ca. 1 m^2 tilknyttet hybelen
- Innbydende, påkostet og svært lekker leilighet
- Bad og kjøkken i hybel oppusset i 2024
- Bad i hoveddel oppusset i 2017
- Nymalte flater sommeren 2024
- Heis
- Oppvarming og varmtvann inkl.
- Mulighet for parkeringsleie i kjelleren med heisadkomst
- Supersentral og svært attraktiv beliggenhet

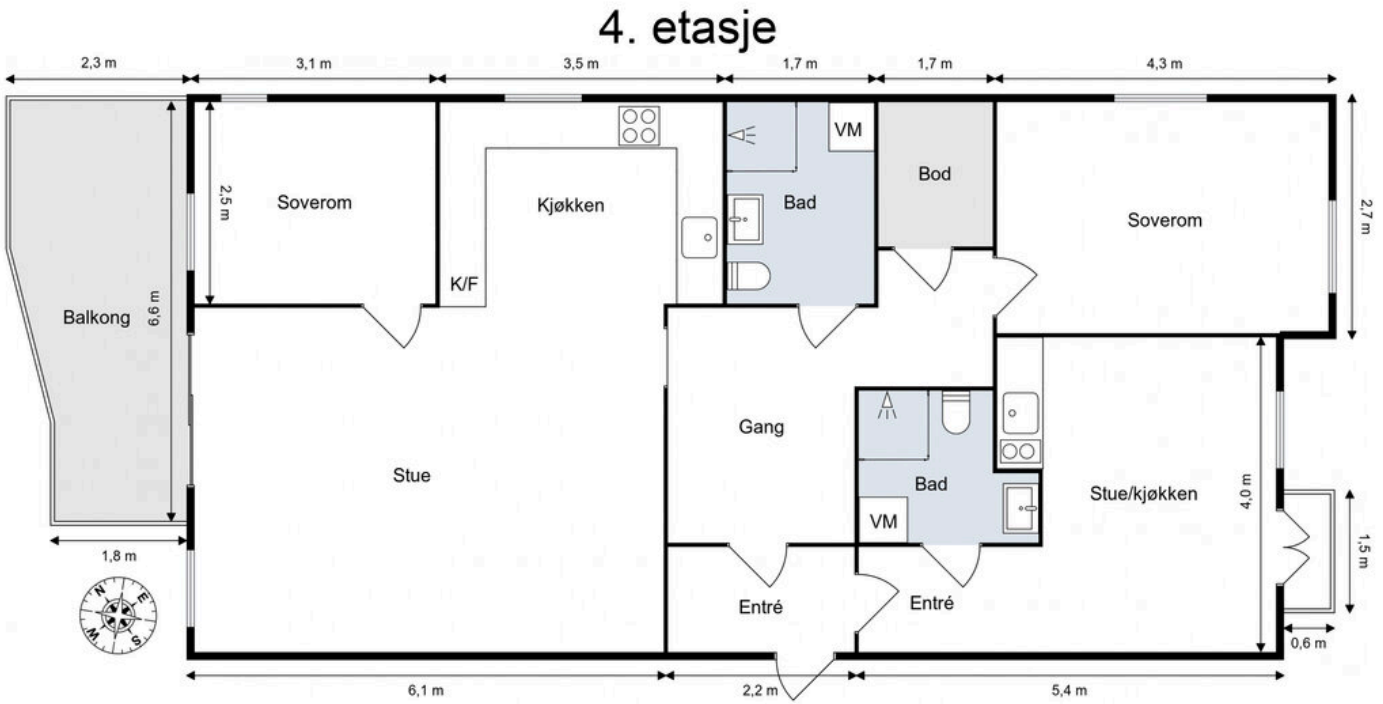
Arealer og innhold

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

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Hybel: Entré, bad og stue/kjøkken.
Hovedleilighet: Entré, to soverom, innvendig bod, mellomgang og stue/kjøkken.
I tillegg er det felles gang inn til hybel og hovedleilighet.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong hoveddel.
TBA: 1 kvm. Balkong hybeldel.

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



Forklaring av bilde/rommet

4. etasje


2,3 m
3,1 m
3,5 m
1,7 m
1,7 m
4,3 m
Balkong
6,6 m
1,8 m
2,5 m
Soverom
K/F
Kjøkken
Stue
VM
Bad
Bod
Gang
Bad
VM
Entré
Soverom
Hovedsoverom
2,7 m
4,0 m
1,5 m
0,6 m
6,1 m
2,2 m
5,4 m
N
E
S
W










currently thinking...
"coffee lover"




coffee lover


currently thinking...
"coffee lover"












menu
Svinekjøtt
Oksekjøtt
Kalvekjøtt
Lammekjøtt
Viltkjøtt
Kjøttretter
on
off
start
stop














AQUALTIS
Hotpoint
ARISTON


NOBLE ISLE






Hybel


OSLO





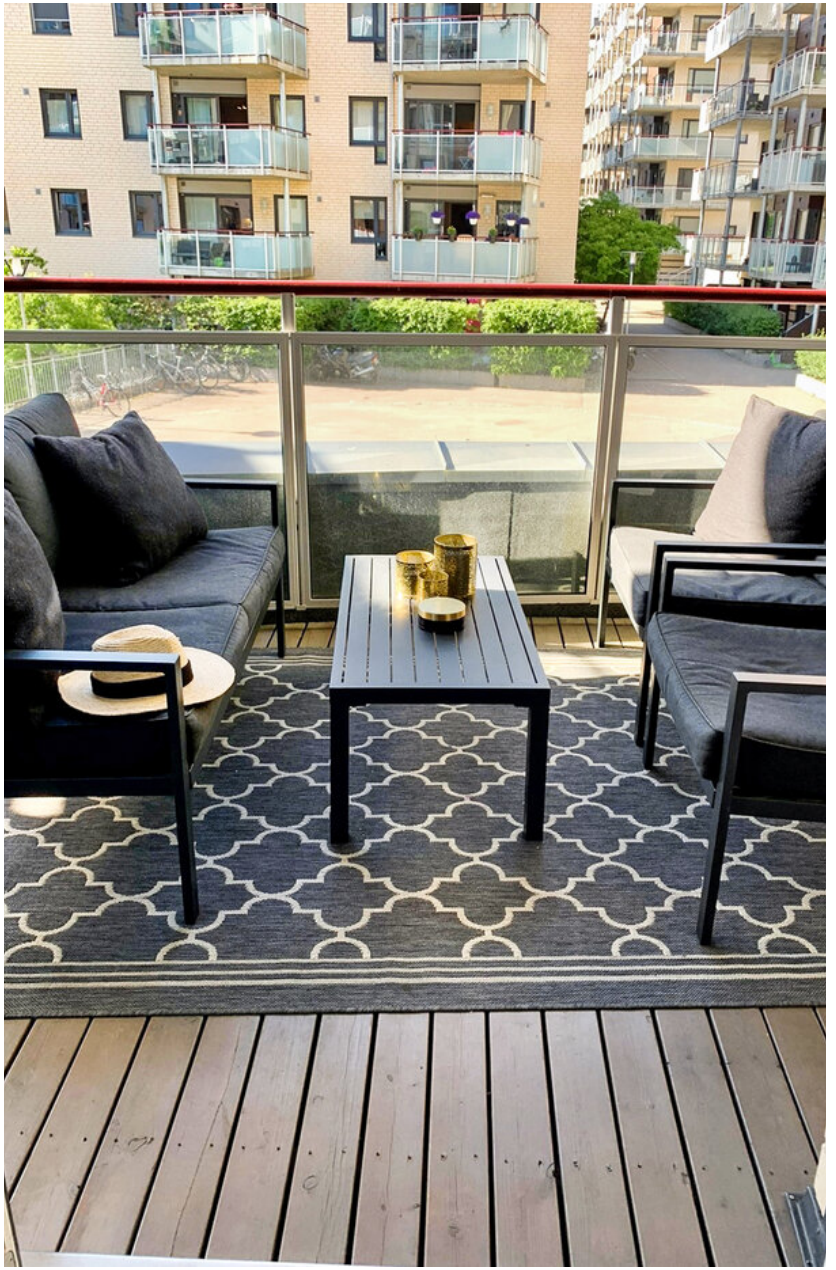







BOSCH
100 days
right of return









Informasjon

Nydalen allé 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0051/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nydalen allé 27, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 387, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Henrik Ryen Gudevold
Pernille Hauge Gudevold

Kjøpesum og omkostninger
10 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
273 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
275 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
287 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 225 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 237 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Hybel: Entré, bad og stue/kjøkken.
Hovedleilighet: Entré, to soverom, innvendig bod, mellomgang og stue/kjøkken.
I tillegg er det felles gang inn til hybel og hovedleilighet.
Total BRA: 100 kvm.

TBA: 14 kvm. Balkong hoveddel.
TBA: 1 kvm. Balkong hybeldel.

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

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

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Hoveddel: Entré, baderom, to soverom, innvendig bod (innredet som flott walk-in), kjøkken og stue med utgang til balkong.
Hybeldel: Entré, baderom, stue/kjøkken med utgang til balkong.
I tillegg er det felles gang til 3-romsen og hybelen.

- HOVEDDEL -

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré med moderne, justerbare downlights i taket, som gir et varmt og velkomment førsteinntrykk. Her er det rikelig med oppbevaring i flotte skapløsninger på begge sider i gangen.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med laminat, og overflatene ble malt i delikate og moderne fargetoner sommeren 2024. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem. Alle rom er utstyrt med moderne gardinskinner festet til taket, installert i 2024, samt kvalitetsplissegardiner i stue fra Kjells Markiser, 2020.

Fra stuen har du utgang til en innbydende nordvestvendt balkong på ca. 14 m^2 med deilig ettermiddags- og kveldssol. I vår- og sommerhalvåret blir den en naturlig forlengelse av stuen – perfekt for sosiale sammenkomster eller rolige kaffestunder. Her kan du enkelt skape en sjarmerende uteoase med møbler, planter og en gassgrill. Balkongen ble slipt og beiset sommeren 2024.

KJØKKEN:
Moderne Epoq-kjøkken fra 2015 med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har glatte fronter og en benkeplate i kompositt med nedfelt vaskekum. Det er godt utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn fra Bosch med pyrolyse, vinskap med to soner fra Temptech (2020), oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass, med ny kjøkkenventilator fra Røroshetta montert i 2023. Kjøkkenet ligger meget fint til med en åpen løsning, men samtidig skjermet fra stue.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i et

romslig garderobeskap.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM - OPPUSSET I 2017:
Stilrent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme, oppusset i november 2017. Innredet med vegghengt klosett, servant med møbelinnredning, speilskap med belysning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater, etc - hoveddel:
Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med kvalitets laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,43 m.

- HYBELDEL -

Leiligheten gir deg stor fleksibilitet – bruk hybeldelen som et eksklusivt master bedroom med kaffehjørne og "ensuite bathroom", eller lei den ut og få en skattefri ekstrainntekt på ca. 14.000–15.000 kr per måned. Med egen inngang og fasiliteter gir hybelen både privatliv og gode utleiemuligheter. Her kan du tilpasse boligen etter dine behov!

Hoveddelen og hybeldelen er forbundet via en felles gang, som gir praktisk adkomst mellom de to områdene. Hybelen er ca. 20 kvm og har egen postkasse, sikringsskap og callinganlegg.

STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Denne lyse og luftige stuen i hybeldelen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en åpen og innbydende atmosfære. Rommets fleksible utforming gir gode møbleringsmuligheter, enten du ønsker å innrede med en sovesofa, seng eller en kombinasjon av sitte- og oppbevaringsløsninger. Her er det også plass til garderobe og skrivepult.

Fra stuen har du utgang til en hyggelig sydøstvendt balkong på ca. 1 m^2 – et fint sted for en morgenkaffe i solen. Balkongen ble flislagt sommeren 2024.

KJØKKEN:
Moderne og lekkert IKEA-kjøkken fra 2024 med glatte fronter og slitesterk laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap. Avtrekk over kokeplass og montert komfyrvakt sikrer et trygt og funksjonelt arbeidsområde.

BADEROM - OPPUSSET I 2024:
Lekkert flislagt baderom med elektrisk gulvvarme, oppusset i 2024. Innredet med vegghengt klosett, servant med møbelinnredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk for god ventilasjon.

FELLES ENTRÉ MELLOM 3-ROMS OG HYBEL:
I den felles gangen finner du et romslig garderobeskap som utnytter hele høyden fra gulv til tak, og gir optimal oppbevaringsplass.

Overflater, etc - hybel:
Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stue/ kjøkken til: 2,50 m.

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

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2006.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2006. Balkongskyvedør med 2-lags press glass, prod. 2006.
Innerdører: Formpressede innerdører med 3- speil.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i hoveddel og entré i hybel.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på begge bad.

Standard

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

Parkering

Det er mulighet for å leie parkering til en rabattert pris, eksklusivt for Solsidens beboere.
Sameiet har tinglyst rett til garasjeplasser i Nydalen P-hus parkeringsanlegg under Solsiden. Sameiet disponerer 34 parkeringsplasser etter parkeringsleie. Plassene tildeles etter ansiennitet og venteliste.
Alle henvendelser om leie av parkeringsplasser gjøres til styret. Søknad om parkeringsplass sendes skriftlig eller på e-post til styret. Alle som leier parkeringsplass, inngår egen avtale med Avantor. Månedsprisen blir fakturert direkte fra parkeringsselskapet, uavhengig av sameiet.

Til orientering er det et stort garasjeanlegg (Nydalen P-hus) med parkeringsplasser over flere plan som også kan leies av Avantor til markedspris.

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/.

Modernisering og påkostninger

-Baderom i hoveddel oppusset i 2017
- Nytt kjøkken fra 2015 i 3-romsen
- Ny kjøkkenventilator til hoveddel fra Røroshetta, montert i 2023.
- Kvalitetsplissegardiner i stue fra Kjells Markiser, 2020.
- Vinskap med to soner fra Temptech, 2020.
- Overflateoppusset og malt leiligheten sommeren 2024.
- Moderne gardinskinner til tak i alle rom, 2024.
- Rens av ventilasjonsanlegg tilknyttet leilighet. Ny motor installert for godt avsug høsten 2024.
- Slipt og beiset terrasse sommeren 2024.
- Lagt fliser på hybelbalkong sommeren 2024.
- Totalrenovert bad og kjøkken på hybel/master bedroom. Dette ble gjort sommeren 2024 av fagfolk.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing 2024: Totalrennovert baderom i hybel/master bedroom juli 2024. Leverandør: Holmskau tre og betong og Tømrer David Olsen. Oppussing 2017 (tidligere eiere): Lagt nye fliser på hovedbad, og montert ny baderomsinnredning, dusjvegger og toalett. Arbeidet ble utført i november 2017. Leverandør: Andreas Pettersen flis og murservice (flis) og Fossum og Kristiansen AS (rør)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom i hybel/master bedroom juli 2024. Leverandør: Holmskau tre og betong og Tømrer David Olsen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon ligger tilgjengelig på boligmappen.no. Leverandør: Holmskau tre og betong og Tømrer David Olsen.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Som en del av oppussingen av hybel/master bedroom ble det lagt opp ekstra kurser til sikringsskap. Årsaken til dette var muligheten for å benytte stekeovn og/eller oppvaskmaskin på hybelkjøkkenet. Det ble også gjennomført elektrikkerarbeid i forbindelse med de nye baderommet. Nye varmekabler, stikkontakter og termostat.
Leverandør: Holmskau tre og betong og Tømrer David Olsen. Tidligere eiere: Levering og montering av LED downlight (2015), ny kurs til stekeovn (2015), 2 stk nye stikk på kjøkken (2015), montering av lampe (2017), tilkobling av speilskap bad (2017), bytte stikkontakt (2017) Tallberg Elektro AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Sameiet gjennomførte oppgradering av ventilasjon for Nydalen allé 27 i 2024. Ny motor tilknyttet leilighet og rens av ventilasjonsrør. Arbeidet ble gjort av faglærte.

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: Det ble oppdaget Skjeggkre i 2019. Det ble gjennomført arbeid av et skadedyrsfirma i hele sameiet (Nydalen allé 27) februar 2020. Har ikke vært et problem siden.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja
Beskriv: Leiligheten ble ferdigstilt med en separat del hvor det er lagt til rette for utleie med eget kjøkken og bad i 2007. Dette er en separat del på ca 20 kvm. Hybelen har egen postkasse, sikringsskap og callinganlegg. Kan etter dagens regler leies ut skattefritt.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Salgsoppgave 2019. Står oppført at leiligheten er 99 kvm.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

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

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > 4. etasje > bad hoveddel > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4. etasje > bad hoveddel > Overflater Gulv
- Våtrom > 4. etasje > bad hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 4. etasje > og stue/kjøkken hoveddel > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 4. etasje > bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 4. etasje > bad hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin hoveddel og hybel.
- Våpenskap/safe.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på begge bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 174,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig med kr. 6 174,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet Tv-signaler, internett, varmtvann, oppvarming av leiligheten, drift og vedlikehold, forretningsførervirksomhet,

kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 4 472,- pr. 01.01.2024
Boligen ble ilagt kr. 4 472,- i eiendomsskatt for foregående år.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telia om TV og internett, som inkluderer TV-tjenester og bredbånd med en hastighet på 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.

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.

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.

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.

Fellesformue
Kr 40 089,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 550 192,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 213 200,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr, men dyreholdet skal ikke skape sjenanse for naboer.

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. Nydalen er nesten som å regne en liten by i selve byen. Denne populære delen av Oslo har de siste årene gjennomgått en total forvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker. I 2024 ble bl.a Lilleborg elvebadstue etablert, kun få minutters gange langs Akerselva.

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

Idylliske Lillo Gård ligger like i kort gangavstand fra boligen. Dette er et nytt

område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, Lille O, Kompis, Lille Saigon 1, Lillo Lounge, blomsterforretning, apotek, kafé m.m. Se vedlagt link for mer informasjon: https://lillogard.no/torget/

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

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

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. I nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by, evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret, kalt "OVER OSLO", som er svært populært. For den treningsglade er det også fint med SATS/Elixia i Nydalen og Storo og Evo, ikke mange minutter unna leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking.

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

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

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

Nydalen er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg svært enkelt dit man skal.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 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 slutt dokumentasjon 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, samt forretning i 1. etasje mot offentlig vei, i henhold til reguleringsplan S-3945, vedtatt 08.03.2006. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Pågående plansaker i området:

Saksnummer: 201914124
Saken gjelder: Nydalsveien 15 - Bestilling av oppstartsmøte - Utvikling av eiendommer og grøntområder
Utvikling av eiendommen til bolig og utvidelse av grøntområde/park langs Akerselva. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse bevares, mens hall i Nydalsveien 17 rives.

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

Saksnr. 201604130 - SANDAKERVEIEN 113 - 119 - 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.

Saksnr. 201619470 - SANDAKERVEIEN 121 - Legge tilrette for boligbebyggelse. Samt et nytt offentlig tilgjengelig parkstrøk.

Saksnr. 201912539 - Nydalsveien 36 - 38 - 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.

Pågående byggesaker i området:
Saksnr. 202457684 - Nydalen allé 37 - Innvendig ombygging - Søknaden gjelder ombygging og ominnredning av eksisterende kontorlokaler i 1.-, 3.- og 4. etasje i Nydalen allé 37, i bydel Sagene.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/387/12:
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

24.02.2025 - Dokumentnr: 210115 - 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: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/5016

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

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 97 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 428,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 188 818,- 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 28. februar 2025

Megler

Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nydalen allé 27

Nydalen allé 27

Nabolaget Nydalen - vurdert av 244 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Nydalen videregående skole	960 elever	7 min 🚶 0.5 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min 🚗 3.6 km

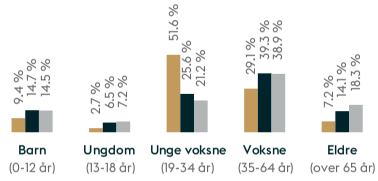
Offentlig transport

Nydalen	Linje 4, 5	4 min 🚶 0.3 km
Fernanda Nissen skole	Linje 37, 51	4 min 🚶 0.3 km
Storo	Linje 11, 12, 18	11 min 🚶 0.9 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	14 min 🚶 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚗 6.5 km

Barnehager

Nydalen Allé barnehage (0-5 år...	49 barn	5 min 🚶 0.4 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	101 barn	6 min 🚶 0.4 km
Lillohøyden FUS barnehage (1-5...	65 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

⚽ Bjølsenhallen, flerbrukshall	10 min 🚶
⚽ Bakkehaugen	15 min 🚶
🚴 SiO Athletica Nydalen	5 min 🚶
🚴 EVO Nydalen	5 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



FINN 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. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 Rapportdato: 25.02.2025 Oppdragsnr.: 22372-1086 Referansenummer: VX1078

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen

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

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. 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 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Nydalen allé 27, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 387
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

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 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Totalrenovert bad og kjøkken på hybel/master bedrom. Dette ble gjort sommeren 2024 av fagfolk. Arbeider er utført av VITRE BYGG AS. Leverandør er Holmskau tre og betong og Tømrer David Olsen på bad. Følgende oppgraderinger er gjort av selger:

- Ny kjøkkenventilator til hoveddel fra Røroshetta montert i 2023.
- Plissegardiner i stue hoveddel.
- Vinskap i kjøkken hoveddel.
- Overflateoppusset/malt leiligheten sommeren 2024.
- Slipt og beiset terrasse sommeren 2024.
- Lagt flis på hybelbalkong sommeren 2024.

Eier opplyser at det ble oppdaget Skjeggkre i 2019. Det ble gjennomført arbeid av et skadedyrsfirma i hele sameiet (Nydalen allé 27) februar 2020. Har ikke vært et problem siden.

Opplysninger er tilsendt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 1 m². Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 112 cm. Balkongen har utgang fra stue/kjøkken i hybel.

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 14 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 114 cm. Balkongen har utgang fra stuen i hoveddel.

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Hybel: Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stue/ kjøkken til: 2,50 m.

Hoveddel: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,43 m.

- Det registreres noe merker på veggen enkelte steder. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Hybel: Himling med prefab elementer. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, Servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Eier opplyser at badet ble totaloppusset i 2024. Arbeider er utført av VITRE BYGG AS. Leverandør er Holmskau tre og betong og Tømrer David Olsen.

Hoveddel: Himling med prefab element. Vegger med fliser. Gulv mec fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/ lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Eier opplyser at det har blitt utført oppussing 2017 (tidligere eiere): Lagt nye fliser på hovedbad, og montert ny baderomsinnredning, dusjvegger og toalett. Arbeidet ble utført i november 2017. Leverandør: Andreas Pettersen flis og murservice (flis) og Fossum og Kristiansen AS (rør).

KJØKKEN Gå til side

Hybel: IKEA Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

Hoveddel: Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, vinskap oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at det har blitt montert vinskap og montert ny kjøkkenventilator fra Røroshetta i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på begge bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

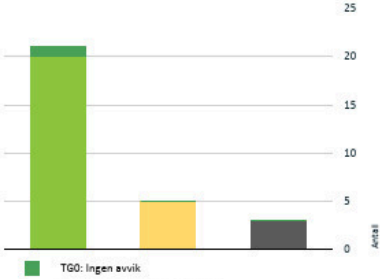
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nydalen allé 27, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 387
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

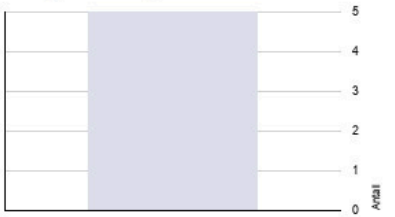
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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 hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 4. etasje > bad hoveddel > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad hoveddel > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > og stue/kjøkken hoveddel > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2006. Balkongskyvedør med 2-lags press glass, prod. 2006. Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Brannklasifisert entrédør.

- Det registreres at håndtaket på utvendig på balkonskyvedør i hoveddelen henger igjen. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 1 m². Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 112 cm. Balkongen har utgang fra stue/kjøkken i hybel.

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 14 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 114 cm. Balkongen har utgang fra stuen i hoveddel.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hybel: Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stue/ kjøkken til: 2,50 m.

Hoveddel: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,43 m.

- Det registreres noe merker på veggen enkelte steder. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG IU Radon

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

Nydalen allé 27, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 387
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3- speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på begge bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Himling med prefab elementer. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, Servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Eier opplyser at badet ble totaloppusset i 2024. Arbeider er utført av VITRE BYGG AS. Leverandør er Holmskau tre og betong og Tømrer David Olsen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med prefab elementer. Vegger med fliser.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, Servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikert baderom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

Generell

Himling med prefab element. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/ lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Eier opplyser at det har blitt utført oppussing 2017 (tidligere eiere): Lagt nye fliser på hovedbad, og montert ny baderomsinnredning, dusjvegger og toalett. Arbeidet ble utført i november 2017. Leverandør: Andreas Pettersen flis og murservice (flis) og Fossum og Kristiansen AS (rør).

4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med prefab element. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgraden settes av he hensyn til nevnt avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nydalen allé 27, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 387
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/ lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin

4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikert baderom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN HOVEDDEL

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, vinskap oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at det har blitt montert vinskap og montert ny kjøkkenventilator fra Røroshetta i 2023.

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN HOVEDDEL

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). N53600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

IKEA Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

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

- Eier opplyser at sameiet gjennomførte oppgradering av ventilasjon for Nydalen allé 27 i 2024. Ny motor tilknyttet leilighet og rens av ventilasjonsrør. Arbeidet ble gjort av faglærte.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i hoveddel og entré i hybel. 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.

2024: Som en del av oppussingen av hybel/master bedroom ble det lagt opp ekstra
kurser til sikringsskap. Årsaken til dette var muligheten for å benytte stekeovn og/eller oppvaskmaskin på hybelkjøkkenet. Det
ble også gjennomført elektrikkerarbeid i forbindelse med de nye baderommet. Nye varmekabler, stikkontakter og termostat.
Leverandør: Holmskau tre og betong og Tømrer David Olsen. Tidligere eiere: Levering og montering av LED downlight (2015), ny
kurs til stekeovn (2015), 2 stk nye stikk på kjøkken (2015), montering av lampe (2017), tilkobling av speilskap bad (2017),
bytte stikkontakt (2017) Tallberg Elektro AS.

Opplysninger er hentet fra egenerklæring.

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

Nydalen allé 27, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 387
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hoveddel


Hybel

TG 0 Brannteknisk forhold

Nydalen allé 27, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 387
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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 skader på røykvarslere?
   Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Nydalen allé 27, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 387
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

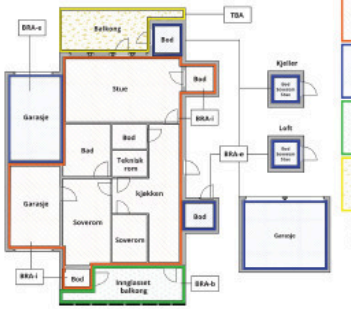
Hva er måleverdig areal?

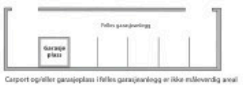
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

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 fellesgarasjeanlegg 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 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 komplisérte. 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	100			100	15
Kjeller		5		5	
SUM	**100**	**5**			**15**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré hybel, bad hybel, stue/kjøkken hybel, entré, bad hoveddel, 3 soverom, bod, og stue/kjøkken hoveddel		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5 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
Kommentar:

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
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

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	98	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Henrik Ryen Gudevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	387		12	1596 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Nydalen allé 27, 0484 OSLO

Hjemmelshaver
Henrik Ryen Gudevold og Pernille Hauge Gudevold

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Solsiden 7 Eierseksjonssameie	100 / 5016	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	992288183

Felles formue
Kr. 40 089 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF SKADEFORSIKRING NUF	31431			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Nydalen allé 27, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 387
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

Nydalen allé 27, 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 387
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VX1078

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hauge, Pernille Marie Bodahl	9578-5999-4-2988080	2025-02-17 21:20:20
Gudevold, Henrik Ryen	9578-5999-4-3097756	2025-02-17 21:18:03

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
17. feb. 2025

Oppdragsnummer
20-0051/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nydalen allé 27, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Henrik Ryen Gudevold, Pernille Hauge Gudevold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2019

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 Nuf

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing 2024: Totalrennovert baderom i hybel/master bedroom juli 2024. Leverandør: Holmskau tre og betong og Tømrer David Olsen. Oppussing 2017 (tidligere eiere): Lagt nye fliser på hovedbad, og montert ny baderomsinnredning, dusjvegger og toalett. Arbeidet ble utført i november 2017. Leverandør: Andreas Pettersen flis og murservice (flis) og Fossum og Kristiansen AS (rør)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom i hybel/master bedroom juli 2024. Leverandør: Holmskau tre og betong og Tømrer David Olsen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon ligger tilgjengelig på boligmappen.no Leverandør: Holmskau tre og betong og Tømrer David Olsen.

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?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Som en del av oppussingen av hybel/master bedroom ble det lagt opp ekstra kurser til sikringsskap. Årsaken til dette var muligheten for å benytte stekeovn og/eller oppvaskmaskin på hybelkjøkkenet. Det ble også gjennomført elektrikkerarbeid i forbindelse med de nye baderommet. Nye varmekabler, stikkontakter og termostat. Leverandør: Holmskau tre og betong og Tømrer David Olsen. Tidligere eiere: Levering og montering av LED downlight (2015), ny kurs til stekeovn (2015), 2 stk nye stikk på kjøkken (2015), montering av lampe (2017), tilkobling av speilskap bad (2017), bytte stikkontakt (2017) Tallberg Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
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?
Ja

Beskriv: Sameiet gjennomførte oppgradering av ventilasjon for Nydalen allé 27 i 2024. Ny motor tilknyttet leilighet og rens av ventilasjonsrør. Arbeidet ble gjort av faglærte.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget Skjeggkre i 2019. Det ble gjennomført arbeid av et skadedyrsfirma i hele sameiet (Nydalen allé 27) februar 2020. Har ikke vært et problem siden.

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Leiligheten ble ferdigstilt med en separat del hvor det er lagt til rette for utleie med eget kjøkken og bad i 2007. Dette er en separat del på ca 20 kvm. Hybelen har egen postkasse , sikringsskap og callinganlegg. Kan etter dagens regler leies ut skattefritt.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2019. Står oppført at leiligheten er 99 kvm.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har meget god økonomi.

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.

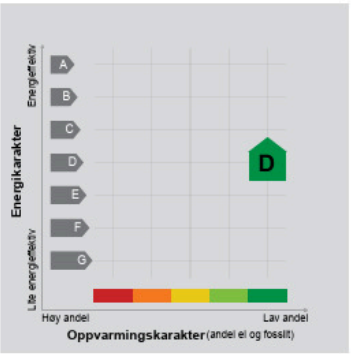
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0051/25

ENERGIATTEST

Adresse	Nydalen alle 27
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	387
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81772738
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-81949
Dato	19.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

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	H0404	12	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	66 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	100 m²
Totalt BRA	100 m²
Oppvarmet luftvolum	260 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 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	17,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	191,9 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	1,26 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
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	67,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,7 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	135,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 813 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	148,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 976 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	148,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 813 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	4 576 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 237 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 813 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,5 %

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

Deres ref.: 20-0051/25 . Vår ref.: 5709-1-12 Dato: 18.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solsiden 7 Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	992288183
Seksjonseier:	Gudevold, Henrik Ryen
Medeier:	Hauge, Pernille M. Bodahl
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Nydalen Allé 27, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	77
Bnr.	387

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har tinglyst rett til garasjeplasser i Nydalen P-hus parkeringsanlegg under Solsiden. For leie av garasjeplass ta kontakt med Avantor, mail: kundesenter@avantor.no Systemnøkler bestilles av Børge Hofset borge.hofset@hotmail.com (husk nøkkelnr og postadresse)

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 174,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 751,00	
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:	1 223,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	40 089,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/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.
Styrets kontaktinfo: solsiden7@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 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 15. april kl. 18:00 og lukker 18. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5709

Det holdes også et frivillig møte 15. april kl. 18:00 , Peppes Pizza Nydalen, Nydalsveien 36.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Velkommen til ordinært årsmøte i Solsiden 7 Eierseksjonssameie 2024
Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du som eier leser gjennom innkallingen med saksdokumenter og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 15. april kl. 18:00 og lukker 18. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5709

Det avholdes også et frivillig fysisk møte 15. april kl. 18:00, Peppes Pizza Nydalen, Nydalsveien 36, Oslo. Styret vil der gjennomgå og orientere om årsmøtesakene.

Hvordan deltar du digitalt?

• Du får en link via SMS.

• Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no

• Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

• Alle seksjonseiere 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.

Forhåndsvarsel om årsmøtet

Forhåndsvarsel om det ordinære årsmøtet 2024 ble sendt til seksjonseierne via Vibbo 5. januar 2024. Det ble sendt ut en påminnelse på Vibbo 7.februar. Samtidig ble det lagt ut forhåndsvarsel om årsmøtet på sameiets elektroniske informasjonstavler. Fristen for å sende inn saker til behandling på årsmøtet ble satt til 20.februar 2024. Det samme gjaldt fristen for å sende inn forslag til kandidater for valg av tillitsvalgte.

Styret hadde ved fristens utløp mottatt to forslag til saker for behandling på årsmøtet. Det første forslaget er antatt og er ført opp som sak 9 på sakslisten. Det andre forslaget som egentlig bestod av flere delsaker, bestod av dels lovstridige forslag, dels forhold som i praksis ikke er gjennomførbare og dels irrelevante forhold. Etter samråd med Obos fant styret ikke grunnlag for å føre opp forslaget på sakslisten for behandling på årsmøtet.

Styret mottok før fristens utløp også et forslag til kandidat for valg av tillitsvalgte. Styret sendte forslaget videre til valgkomiteen for vurdering og oppfølging.

Beboermøte etter det formelle årsmøtet

Etter at styret har gjennomgått årsmøtesakene på det fysiske møtet, fortsetter vi med et beboermøte. På beboermøtet vil deltakerne på møtet få anledning til å stille spørsmål til styret samt komme med forslag og innspill til aktuelle saker som ønskes diskutert.

På beboermøtet vil det bli servert pizza samt noe å drikke.

Saker til behandling på årsmøtet

1. Godkjenning av innkallingen

2. Valg av møteleder

3. Valg av protokollvitner

4. Årsrapport for 2023 med styreberetning og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer til styret.

6. Valg av tillitsvalgte

7. Valg av valgkomite for årsmøtet 2025

8. Endring av vedtektene for Solsiden 7 Eierseksjonssameie

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

Med vennlig hilsen
Styret i Solsiden 7 Eierseksjonssameie

Saker til behandling
1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap 2023

5. Fastsettelse av honorarer

6. Valg av tillitsvalgte

7. Valg av valgkomite

8. Endring av vedtektene for Solsiden 7 Eierseksjonssameie

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

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 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.

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 Vigdis Olsen velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak
Jorun Wiig og Vigdis Olsen 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 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Vedlegg
1. Årsrapport 5709 Solsiden 7 2023.pdf
2. Årsrapport Utomhussameiet med årsregnskasp og årsberetning 2023.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 2023/2024.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til 137 000 kroner.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 137 000 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. 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.

Roller og kandidater

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

- Shahin Jahangiri
  Valgkomiteen foreslår at Shahin Jahangiri velges som fast styremedlem (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 velges som varamedlem (se vedlagt innstilling fra valgkomiteen).
- Henrik Ryen Gudevold
  Valgkomiteen foreslår at Henrik ryen Gudevold velges som varamedlem (se vedlagt innstilling fra valgkomiteen).
- Vivi Liltvedt
  Vivi Liltvedt har foreslått seg selv som kandidat.

Vedlegg

1. Valg av tillitsvalgte på årsmøtet 2024 for Solsiden 7 Eierseksjonssameie.pdf

Sak 7

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 8

Endring av vedtektene for Solsiden 7 Eierseksjonssameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Vedlegg

5. Forslag til endring av § 17 i sameiets vedtekter (3).pdf

Sak 9

Etablering av arbeidsgruppe for utredning av bedre løsning for sykkelparkering.

Forslag fremmet av:
Beboer Vigdis Olsen har fremmet saken.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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,

Vedlegg

6. Forslag til utredning av sykkelpakering (7).pdf

Årsberetning 2023 Solsiden 7 Eierseksjonssameie

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Børge Hofset	Nydalen Allé 29
Styremedlem	Shahin Jahangiri*	Nydalen Alle 29
Styremedlem	Wenche Svoren	Nydalen Alle 29
Varamedlem	Cathrine Holen	Nydalen Alle 27

*Shahin Jahangiri ble valgt som varamedlem på årsmøtet våren 2023, men gikk sommeren 2023 inn i styret som fast styremedlem etter Anders Trygg som flyttet fra Solsiden.

Valgkomiteen

Henrik Fladmoe	Nydalen Alle 29
Kjell Johansen	Nydalen Alle 29

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 2023 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 2023 gjennomført som et kombinert fysisk og digitalt årsmøte. Det fysiske møtet ble gjennomført 25.april, mens avstemningen ble gjennomført digitalt i perioden 25. – 28.april. Protokoll fra årsmøtet ble sendt seksjonseierne som hadde oppgitt e-postadresse.

Styret har i 2023 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, brannvifter og renhold. Avtale om vedlikehold av uteområder samt vaktmesteravtale er inngått med Avantor.

I 2022 ble det gjennomført og sluttført en lengre prosess med gjennomgang av brannsikringssystemer og rutiner for hele Solsiden. Prosjektet ble sluttført ved inngangen til 2023 med utarbeiding informasjon om og dokumentasjon av rutiner knyttet til brannsikring på Solsiden. Det ble også etablert rutiner for oppdatering av informasjon om brannsikring for hele Solsiden.

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, mens en del anbefalinger i rapporten ble utsatt til 2024, bl.a. skifting av brannpanelene i inngangspartiene i byggene på Solsiden.

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 bl.a satt opp nye varselskilt. Våren 2023 ble det videre inngått en avtale med selskapet Norkontroll om parkeringskontroll på området samt at det ble innført nye rutiner for håndtering av nyttetrafikk. Tiltakene har medført betydelig bedring av situasjonen.

Høsten 2022 ble det i samarbeid med Utomhussameiet forhandlet fram en ny og mer fleksibel avtale om TV og internett for alle leilighetene på Solsiden. Den nye avtalen trådte i kraft fra1.januar 2023. Avtalen med Lynet om bredbånd til alle leilighetene ble sagt opp fra 1.1.2023.

Styret gjennomførte i samarbeid med de øvrige boligsameiene på Solsiden befaring av grøntområdene med nødvendig vedlikehold, herunder noe utskifting av visne trær og busker. I forbindelse med befaringen av grøntområdene på området kom det innspill fra seksjonseiere og beboere som bl.a. ønsket nyplanting på egne balkonger/terrasser samt beskjæring og nyplanting utenfor egne leiligheter. Det ble i 2022 foretatt en gjennomgang av rutiner for beplantning på terrasser og utenfor leilighetene på bakkeplan. I 2023 ble nye rutiner for gjennomføring av beplantning gjennomført. 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 og tiltak og ansvarsforhold bli tatt av styret i Utomhus.

Sommeren 2023 mottok styret henvendelser fra seksjonseiere med leiligheter på bakkeplan som var plaget av støy fra folk om benyttet de to paviljongene på Solsiden. Det ble 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 vurderte høsten 2023 om benkene ved paviljongene burde fjernes. Det kom imidlertid reaksjoner fra beboere i flere boligsameier som ser positivt på benker og bord ved paviljongene. Siden paviljongene er en del av Solsidens felles områder, vil det kreve oppslutning fra alle boligsameiene om benkene skal fjernes. Saken vil bli fulgt opp i samarbeidd med Utomhussameiet i 2024.

Styret har ellers mottatt tilbakemeldinger fra beboere som har registrert hasjlukt i oppgangene. Styret fulgte henvendelsene og sendte også ut informasjon om problemet på Vibbo.

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. 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 høsten 2023.

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 ble videreført i 2023. Noe arbeid gjenstår og vil bli gjennomført i 2024.

Styret har registrert en del slitasjeskader i bygningsmassen og i fellesområder. Bygningsmassen for Solsiden 7 er nå nesten 16 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 2023. Det ble i 2023 også etablert et samarbeid med de øvrige boligsameiene om samordning av tiltaks- og vedlikeholdsplaner.

Som en del av en vedlikeholdsplan for hele Solsiden ble det i 2023 planlagt å gjennomføre en vask av fasadene på alle byggene. Det er mye skitt og grønske på byggene, og fasadene har aldri blitt vasket. Det ble inngått avtale med selskapet Neas om gjennomføring av fasadevask, men prosjektet ble av praktiske årsaker utsatt. Fasadevasken vil imidlertid bli utført våren 2024.

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 både 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 satt i gang et prosjekt med gjennomgang av varmesirkulasjonen i anlegget der styret leide inn ekstern

kompetanse fra Multiconsult AS. Prosjektet avdekket feil i opplegget for varmtvannssirkulasjon i varmesentralene for Solsiden. Styret inngikk en avtale med Nydalen Energi om oppgradering av varmesentralene. Arbeidene ble gjennomført høsten 2023 i samarbeid med Nydalen Energi og AF-gruppen, og avsluttet mot slutten av året med etterisolering av varmeførende rør i varmesentralene. Arbeidene som ble gjennomført, har medført betydelig bedring av tilgangen på varmt tappevann. I tillegg har oppgraderingen ført til bedring og lavere kostnader for varmtvann til oppvarming. Styret i Utomhus følger våren 2024 opp prosjektet med en gjennomgang det interne ledningsnettet av varmeførende rør, der målet er å etterisolere utsatte rør. Styret tror dette vil føre til ytterligere reduserte energikostnader.

Som et resultat av prosjektet med oppgradering av varmesentralene ble det fra årsskiftet også etablert nye rutiner for fakturering av fjernvarme. Fjernvarme vil fra 2024 bli samordnet og fakturert via Utomhussameiet der kostnadene for boligsameiene blir fordelt etter vanlig fordelingsbrøk. Denne samordningen vil medføre riktigere fordeling av fjernvarmekostnadene og noe lavere totalkostnader.

Høsten 2023 gjennomførte styret kontroll av motorene til avtrekksviftene for alle leilighetene i Nydalen alle 27. Alle leilighetene i Solsiden 7 har kjøkkenventilatorer uten innbygd motor. Disse kobles til avtrekksvifter med motorer som for nr. 27 er plassert på taket, mens de for nr. 29 er plassert i bodområdet. Avtrekksviftene for ventilatorene i nr. 29 ble tidligere skiftet. Høsten 2023 ble så alle defekte avtrekksvifter for leilighetene i nr. 27 skiftet. Arbeidene ble utført av Aarseth Boligventilasjon AS.

Bodområdene ble ellers vasket to ganger i løpet av 2023. Vasking av bodområdene utføres løpende som en fast rutine. Ganger, inngangsområdet samt heisene blir for øvrig vasket hver uke som en fast rutine. Gulvene i ganger og fellesområder bones også regelmessig, siste gang sommeren 2021. 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.

Styret registrerte ingen innbrudd i bodområdene i 2023. Styret har tidligere ved flere anledninger registrert innbrudd i postkasser og i boder. Vi hadde imidlertid innbrudd i en leilighet i 2023 der tyven klatret inn gjennom en åpen balkongdør. Styret vil minne om at ingen fremmede slippes inn i bygget! Styret vurderer ellers løpende forhold som kan øke sikkerheten, bl.a. innføring av nytt låssystem. Dette vil bli fulgt opp i 2024.

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 også i 2023 vært nødvendig å foreta opprydding og fjerne avfall hensatt av beboere i bodområder og andre fellesområder. Slik opprydding medfører unødvendige kostnader for beboerne. 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.

For å sikre at beboere kan kvitte seg med større gjenstander og annet søppel, plasserte styret i samarbeid med Utomhussameiet ut avfallscontainere i løpet av vår, høst og etter jul 2023. Styret satte opp oppslag om tidspunkt for utsetting av containere på styretavlene samt sendte ut informasjon på Vibbo. Styret oppfordrer eiere/beboere til å samle opp avfall og benytte containerne.

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 ukentlig. Samtidig er det inngått avtale med Avantor om å fjerne avfall som settes fra seg utenfor pappcontainerne. Løsningen med ekstra opprydding 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 (som f.eks. plast og isolasjonsmateriale) utenfor pappcontainerne!

Sommeren 2023 ble det ellers gjennom en sommerfest for beboerne på Solsiden. Sommerfesten var vellykket for deltakerne, men deltakelsen var noe begrenset.

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.

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

Sameiets eiendommer har i 2023 vært forsikret i Tryg Forsikring. Fra 2024 flyttes byggforsikringen til 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 til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 Royal Rengjøring AS som omfatter vask av fellesganger og trapper hver fredag samt periodisk vinduspuss i ganger og renhold i bodområder. Det er også inngått avtaler om vindusvask i fellesområder, service og vedlikehold av søppelanlegg, rørlegger arbeider, elektriske arbeider og brannvarslingsanlegg.

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 2024 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 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er litt høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetaling av strøm til lading av el-biler for de som har e-biler. Denne økningen må imidlertid ses mot kostnadene for strøm.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en redusering av innbetaling av felleskostnader til Utomhussameiet. Pga. stram likviditet i noen av de øvrige boligsameiene på Solsiden. Styret i Utomhus bestemte derfor å redusere innbetalingene ved å redusere egenkapitalen i Utomhus.

Det må også nevnes at kostnadene til fjernvarme i 2023 ble litt lavere enn forventet. I tillegg ble en del større vedlikeholdsprosjekter og oppgraderinger av forskjellige grunner forsinket og utsatt til 2024.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.840.229, -.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Inntekter
Sameiet hadde ved utgangen av 2023 en solid økonomi. Styret har derfor valgt å holde felleskostnadene i 2024 uendrer i forhold til 2023 bortsett fra en liten økning i kostnadene for TV og bredbånd.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300.000 til større vedlikehold som omfatter å skifte låssystem samt 300.000 til løpende vedlikehold, bl.a. videre oppgradering av ventilasjonsmotorer. Dessuten er det avsatt 100.000, - til mulig ekstra innbetaling til Utomhussameiet for prosjekt med etterisolering av rør som ledd i energisparing.

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

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Sameiet har ved inngangen til 2024 skiftet forsikringsselskap, noen som medførte at forsikringskostnadene ble litt redusert i forhold t il 2023.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 803 584	3 491 584	3 771 000	3 808 000
Andre inntekter	3	3 210	1 115	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 806 794**	**3 492 699**	**3 771 000**	**3 808 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-16 215	-18 500	-19 000
Styrehonorar	5	-130 000	-115 000	-125 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-10 789	-12 464	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-114 945	-110 508	-118 600	-120 000
Konsulenthonorar	7	-688	-660	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-233 775	-541 060	-453 900	-250 000
Forsikringer		-152 862	-139 288	-151 800	-169 000
Kostnader sameie	12	-1 172 298	-1 225 304	-1 432 800	-1 432 800
Energi/fyring	9	-1 030 493	-999 990	-1 056 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-399 789	-393 600	-372 936	-416 000
Andre driftskostnader	10	-25 842	-20 103	-32 000	-37 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 289 810**	**-3 574 191**	**-3 792 536**	**-3 594 800**
DRIFTSRESULTAT		**516 984**	**-81 492**	**-21 536**	**213 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 209	9 603	0	0
Finanskostnader		0	-21	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**33 209**	**9 582**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**550 192**	**-71 911**	**-21 536**	**213 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		550 192	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-71 911		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	299 800	188 012
SUM ANLEGGSMIDLER		**299 800**	**188 012**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 603	2 824
Forskuddsbetalte kostnader		209 365	0
Driftskonto OBOS-banken		440 896	680 039
Sparekonto OBOS-banken		1 537 914	1 009 322
SUM OMLØPSMIDLER		**2 195 778**	**1 692 185**
SUM EIENDELER		**2 495 578**	**1 880 197**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 140 029	1 589 837
SUM EGENKAPITAL		**2 140 029**	**1 589 837**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 945	21 331
Leverandørgjeld		321 604	269 029
SUM KORTSIKTIG GJELD		**355 549**	**290 360**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 495 578**	**1 880 197**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	65 026	324 063

Oslo, 07.03.2024
Styret i Solsiden 7 Eierseksjonssameie

Børge Hofset/s Shahin Jahangiri/s Wenche Svoren/s

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 303 880
Brensel	1 055 952
Kabel-TV	394 472
Garasjeleie	49 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 803 584**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	2 160
Nøkler	1 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 210**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 789.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-688**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-103 303
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 286
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-83 187
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-233 775**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-1 030 493
SUM ENERGI / FYRING	**-1 030 493**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-4 250
Andre fremmede tjenester	-4 809
Kontor- og datarekvisita	-613
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 900
Andre kontorkostnader	-859
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 533
Velferdskostnader	-2 979
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-25 842**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 299
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 592
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	782
Andre renteinntekter	536
SUM FINANSINNTEKTER	**33 209**

NOTE: 12
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 19,91 % av Solsiden Utomhussameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Solsiden Utomhussameie og garantiansvar
refererer seg til den samlede gjelden i Solsiden Utomhussameie, og utgjør kr 324 063.
Selskapets andel vises i balansen som sum anleggsmidler under posten andel egenkapital i
fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Solsiden Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

ÅRSRAPPORT SOLSIDEN UTOMHUSSAMEIE 2023

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 7
Styremedlem	Inge Lindblom	Nydalen Allè 3
Styremedlem	Markus Danielsen	Nydalen Alle 17
Styremedlem	Trond Syversen	Nydalen Alle 25
Varamedlem	Elmas Becirovic	Nydalen Alle 17
Varamedlem	Anne Norveel Semb	Nydalen Alle 7
Varamedlem	Henning Hamnes	Nydalen Allè 11
Varamedlem	Knut Egil Hopland	Nydalen Allè 5
Varamedlem	Rolf Hongseth	Nydalen Alle 23
Varamedlem	Bo Anders Trygg (flyttet fra Solsiden høst 23)	Nydalen Alle 29

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og ingen kvinner. 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 organisasjons¬nummer 889866322, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

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

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.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 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 2023 ble gjennomført som digitalt årsmøte 25.mai 2023. Referatet fra årsmøtet sendt ut til seksjonseierne.

Solsiden Utomhussameie er et felles sameie eid av de seks boligsameiene på Solsiden i Nydalen. Sameiet har ansvar for felles uteområder samt felles infrastruktur for de seks boligsameiene på Solsiden.

Styret har i 2023 løpende fulgt opp og vurdert alle avtaler for drift og vedlikehold av uteområdene samt for felles infrastruktur for boligsameiene på Solsiden. Noen avtaler har de siste årene blitt sagt opp, reforhandlet og forbedret. 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.

Det ble i 2023 som vanlig satt ut avfallscontainerne tre ganger i løpet av året (januar, mai og september) slik at beboerne kunne kaste 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.

Styret foretok ved starten av 2023 en gjennomgang av rutiner knyttet til drift og service av varmesentralene for Solsiden. Det var registrert utfordringer med tilstrekkelig både 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 satt i gang et prosjekt med gjennomgang av varmesirkulasjonen i anlegget der styret leide inn ekstern kompetanse fra Multiconsult AS. Prosjektet avdekket feil i opplegget for varmtvannssirkulasjon i varmesentralene for Solsiden. Styret inngikk en avtale med Nydalen Energi om oppgradering av varmesentralene. Arbeidene ble gjennomført høsten 2023 i samarbeid med Nydalen Energi og AF-gruppen, og avsluttet mot slutten av året med etterisolering av varmeførende rør i varmesentralene. Arbeidene som ble gjennomført, har medført betydelig bedring av tilgangen på varmt tappevann. I tillegg har oppgraderingen ført til bedring og lavere kostnader for varmtvann til oppvarming. Styret følger våren 2024 opp prosjektet med en gjennomgang det interne ledningsnettet av varmeførende rør, der målet er å etterisolere utsatte rør. Styret tror dette vil føre til ytterligere reduserte energikostnader.

Som et resultat av prosjektet med oppgradering av varmesentralene ble det fra årsskiftet også etablert nye rutiner for fakturering av fjernvarme. Fjernvarme vil fra 2024 bli samordnet og fakturert via Utomhussameiet der kostnadene for boligsameiene blir fordelt

etter vanlig fordelingsbrøk. Denne samordningen vil medføre 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 videreføres i 2024.

I 2022 ble det gjennomført og sluttført en lengre prosess med gjennomgang av brannsikringssystemer og rutiner for hele Solsiden. Prosjektet ble sluttført ved inngangen til 2023 med utarbeiding informasjon om og dokumentasjon av rutiner knyttet til brannsikring på Solsiden. Det ble også etablert rutiner for oppdatering av informasjon om brannsikring for hele Solsiden.

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

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 bl.a 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 ble videreført i 2023. Noe arbeid gjenstår og vil bli gjennomført i 2024.

Våren og sommeren 2023 ble det gjennomført befaring av grøntområdene med Braathen Landskapsentreprenør AS, og høsten 2023 ble det gjennomført en del nyplanting og vedlikehold av grøntområdene.

I forbindelse med befaringen av grøntområdene på området kom det innspill fra seksjonseiere og beboere som bl.a. ønsket nyplanting på egne balkonger/terrasser samt beskjæring og nyplanting utenfor egne leiligheter. Det ble i 2022 foretatt en gjennomgang av rutiner for beplantning på terrasser og utenfor leilighetene på bakkeplan. I 2023 ble nye rutiner for gjennomføring av beplantning gjennomført. 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 og tiltak og ansvarsforhold bli tatt av styret i Utomhus.

Sommeren 2023 mottok styret henvendelser seksjonseiere med leiligheter på bakkeplan som var plaget av støy fra folk om benyttet de to paviljongene på Solsiden. Det ble avdekket at paviljongene ofte benyttes av personer som ikke bor på Solsiden og som lager en del støy på kveldstid med drikking av alkohol og bl.a. tisser rett utenfor vinduene til leilighetene. Styret vurderte høsten 2023 om benkene ved paviljongene burde fjernes, noe

som imidlertid skapte reaksjoner fra beboere som ser positivt på benker og bord ved paviljongene. Siden paviljongene er en del av Solsiden felles områder, vil det kreve oppslutning fra alle boligsameiene om benkene skal fjernes. Styret vil følge opp saken i 2024.

Styret støttet sommeren 2023 gjennomføring av en sommerfest for beboerne på Solsiden. Sommerfesten var vellykket for deltakerne, men deltakelsen var noe begrenset. Etter en evaluering av sommerfesten høsten 2023 besluttet styret å se på alternative sosiale tiltak for å bedre bomiljøet på Solsiden.

Avantor innhentet i 2023 nye tilbud på vintervedlikehold og pleie av grøntområder. 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 høsten 2023.

Sommeren 2023 drøftet styret som en del av en vedlikeholdsplan for Solsiden å gjennomføre en vask av fasadene på alle byggene. Det er mye skitt og grønske på byggene, og fasadene har aldri blitt vasket. Det ble inngått avtale med selskapet Neas om gjennomføring av fasadevask, men prosjektet ble av praktiske årsaker utsatt. Fasadevasken vil imidlertid bli utført våren 2024.

Styret mottok i 2023 spørsmål og innspill fra flere av boligsameiene og rutinene knyttet til gjennomføring av årsmøtene i Utomhussameiet. Det ble bl.a. reist spørsmål om representasjon til årsmøtene samt habilitet knyttet til bl.a. forslag og beslutninger om honorar for styremedlemmene i Utomhussameiet. Styret drøftet spørsmålene på flere styremøtet, og det ble også innhentet vurderinger og synspunkter fra Obos. Styret besluttet høsten 2023 å foreta en grundig gjennomgang av vedtektene for Utomhussameiet. En justering av vedtektene for Utomhussameiet vil også medføre justering av vedtektene i boligsameiene. Styret besluttet å utarbeide et forslag til justerte vedtekter. Forslaget vil ble drøftet av styrene og årsmøtene i alle boligsameiene våren 2024. Det legges så opp til en justering av vedtektene for Utomhussameiet på årsmøtet i Utomhus våren 2024.

Høsten 2023 ble styret kontaktet av Avantor med melding om at strømmen for hele Solsiden ville bli borte en natt i forbindelse med omlegging av nye strømkabler i garasjen. Avantor planla å etablere et nytt område med ladeplasser for el-biler og måtte i den forbindelse foreta en omlegging av strømkabler. Etter nærmere undersøkelser tydet mye på at Avantor planla å hente strøm fra Solsidens strømskap. Avantor avviste først Solsidens henvendelser om en gjennomgang av eierforhold til strøm i garasjeanlegget. Styret engasjerte da ekstern kompetanse fra Ingeniør Tidemand AS for å kartlegge strømopplegget. Kartleggingen viste at Avantor i lang tid hadde tatt strøm fra Solsiden til både drift av ventilasjonsanlegg i garasjen samt til et område med ladestasjoner for el-biler. Kartleggingen viste også at Avantor planla å hente strøm fra Solsiden til det de nye ladeplassene som var under planlegging. Det viste seg også at det var mye rot med manglende oversikt av hele strømopplegget i strømskapet i garasjeanlegget.

Etter mye kontakt og flere møter innså Avantor like før utgangen av 2023 at det var mye rot med strømopplegget og innrømmet også at de i flere år hadde benyttet strøm fra Solsiden til det eldre ladeanlegget. Avantor gikk også med på å gjennomføre en opprydding i strømkabling og opplegg, og Avantor påtok seg arbeidet med opprydding og omlegging av strømkablingen. Det ble også oppnådd enighet om tilbakebetaling fra Avantor til Solsiden for strømforbruk hos Avantor samt etablering av rutiner for å håndtere framtidig behov for strøm både for Avantor og Solsiden.

Ved inngangen til 2024 arbeides det fortsatt med å få på plass endelige avtaler om elforsyning og eierforhold til strøm samt om å bli enig om et endelig oppgjør for tilbakebetaling til Solsiden for strøm Avantor har tatt fra Solsiden.

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 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reduksjon innbetaling av felleskostnader fra boligsameiene for å bedre likviditeten i sameiene.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Selskapet har ingen langsiktig gjeld (lån).

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 765.671, -.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drifts- og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.519.000, -. Posten omfatter løpende sommer- og vintervedlikehold samt vaktmestertjenester. Det er også avsatt 580 000 kroner til fasadevask av alle byggene på Solsiden samt en del tilleggsarbeider som bl.a. spyling av grønske fra trapper og kanter. Det er videre avsatt 150 000 kroner til reparasjon av trapper, heller samt ny pumpe for vann fra elva til vannrenna. Videre er det satt av 30 000 kroner til ekstra beplanting mv. på grøntområdene. Til slutt er det satt av pott på samt 40 000 kroner for forutsatte vedlikeholdsarbeider. Totalt 800 000 kroner. Øvrige poster under drift og vedlikehold omfatter drift av søppelanlegg, ventilasjonsanlegg, brannsikring, vvs og elekroarbeider.

Kommunale avgifter
En annen større post i budsjettet gjelder kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon. Oslo kommune har varslet om kraftig avgiftsøkninger på 20,7 % for vann/avløp og 8 % for renovasjon. Totalt er budsjettert med over 2,6 mill. kroner for kommunale avgifter.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra boligsameiene på 1 025 000 kroner pr. måned fra 01.01.2024. Hovedårsaken til økning av felleskostnadene er at kostnadene for fjernvarme fra Nydalen energi fra 2024 blir fakturert direkte til Solsiden Utomhussameie og fordelt på boligsameiene etter vanlig fordelingsbrøk. Innbetaling av felleskostnader øker derfor tilsvarende. For 2024 utgjør dette en økning i felleskostnadene på 3,9 mill. kroner. Totalt for året utgjør felleskostnadene 12 300 000 kroner.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 450 000	6 320 000	7 200 000	12 300 000
Ladeinntekter EL-bil		87 152	82 329	110 000	90 000
Andre inntekter		0	2 732	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 537 152**	**6 405 061**	**7 310 000**	**12 390 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-19 740	-22 000	-23 000
Styrehonorar	4	-150 000	-140 000	-150 000	-160 000
Revisjonshonorar	5	-10 202	-10 811	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-44 123	-42 418	-49 000	-48 000
Konsulenthonorar	6	-149 127	-26 702	-40 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-1 764 421	-1 313 204	-1 740 800	-2 519 000
Forsikringer		-33 039	-28 321	-28 920	-36 500
Kommunale avgifter	8	-3 126 726	-2 606 011	-3 096 280	-3 652 640
Kostnader sameie		-802 620	-418 036	-872 000	-650 940
Energi/fyring		-515 492	-608 776	-600 000	-4 400 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-70 763	0	0
Andre driftskostnader	9	-684 318	-561 599	-763 400	-828 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 301 218**	**-5 846 381**	**-7 370 400**	**-12 406 180**
DRIFTSRESULTAT		**-764 067**	**558 680**	**-60 400**	**-16 180**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 347	2 690	0	0
Finanskostnader	11	-123	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**24 224**	**2 690**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-739 843**	**561 370**	**-60 400**	**-16 180**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	561 370		
Fra opptjent egenkapital		-739 843	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	934
Andre kortsiktige fordringer	12	12 980	0
Driftskonto OBOS-banken		474 955	1 569 606
Sparekonto OBOS-banken		517 865	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 005 800**	**1 570 540**
SUM EIENDELER		**1 005 800**	**1 570 540**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		765 671	1 505 514
SUM EGENKAPITAL		**765 671**	**1 505 514**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 231	0
Leverandørgjeld		135 898	65 026
SUM KORTSIKTIG GJELD		**240 129**	**65 026**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 005 800**	**1 570 540**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.01.2024
Styret i Solsiden Utomhus Sameie

Børge Hofset/s	Markus Danielsen/s	Tore Nils Hegna/s
Svein Jarle Hole/s	Inge Lindblom/s	Trond Syversen/s

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 450 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 450 000**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 202.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 769
Hamnes Consultig AS	-62 500
Multiconsult	-47 125
NYARK AS	-6 875
Tidemand Elektro	-16 359
SUM KONSULENTHONORAR	**-149 127**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-66 472
Drift/vedlikehold VVS	-89 700
Drift/vedlikehold elektro	-55 018
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 190 276
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 058
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-57 771
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-283 127
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 764 421**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 171 541
Renovasjonsavgift	-955 185
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 126 726**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-129 375
Diverse leiekostnader/leasing	-3 500
Vakthold	-38 080
Renhold ved firmaer	-487 089
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 600
Andre kontorkostnader	-179
Telefon, annet	-1 582
Bank- og kortgebyr	-2 124
Velferdskostnader	-12 789
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-684 318**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 401
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 865
Andre renteinntekter	81
SUM FINANSINNTEKTER	**24 347**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-123
SUM FINANSKOSTNADER	**-123**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt viderefakturering Alfa Olis Gass & VVS AS	12 980
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 980**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657580. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

BDO AS
Munkedamsveien 45
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:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: P1S1I-LGBEI-4HWC4-ZX7G2-B33PD-8WEKX

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PYSIJ-LG8EI-4HYC4-ZJX7G2-B33PD-8WEDX

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

Valg av tillitsvalgte på årsmøtet 2024 for Solsiden 7 Eierseksjonssameie – innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteenes oppgave er å finne gode kandidater til styret i sameiet og som er i stand til å drifte verdiene i sameiet på en forsvarlig måte. Verdien på leilighetene er viktig for de enkelte seksjonseierne, og styrets kompetanse til å forvalte sameiet er derfor også svært viktig for verdiene på leilighetene.

Årsmøtet 2024 for Solsiden 7 Eierseksjonssameie skal velge følgende tillitsvalgte:

1. Ett fast styremedlem skal velges for to år.

3. To varamedlemmer skal velges for ett år.

Styret i Solsiden 7 sendte 5. januar ut forhåndsinformasjon om årsmøtet på Vibbo, der fristen for å komme med forslag til kandidater for valg av tillitsvalgte ble satt til 20.februar. Påminnelse om årsmøtet ble sendt 7.februar. Sameiet la også ut informasjon på styretavlene der fristen for å melde interesse for å være kandidat til styreverv ble gjentatt til 20.februar.

Valgkomiteen har siden begynnelsen av januar arbeidet aktivt med å finne fram til kandidater som kan delta positivt i styrearbeidet og gjennom sitt arbeid bidra til å forvalte verdiene i sameiet på beste måte for seksjonseierne. Styret mottok dessuten innen fristens utløp ett forslag fra en kandidat (Vivi Liltvedt). Vivi Liltvedt ønsket å stille som kandidat til alle stillinger på valg ved årsmøtet 2024.

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

1. Shahin Juangiri velges som fast styremedlem for en periode på to år.

3. Cathrine Holen og Henrik Ryen Gudevold velges som varamedlemmer for ett år.

Valgkomiteens begrunnelse for sin innstilling:

1. Shahin ble konstituert som fast styremedlem i styret sommeren 2023 etter at tidligere styremedlem Anders Tryg flyttet fra Solsiden. Shahin har vist stort ansvar og engasjement i styret. Han har bidratt med både faglig innsikt og mange gode innspill. Sameiet står framfor en viktig periode med vedlikehold, og valgkomiteen mener at Shahin vil bidra til at sameiet får et godt styre.

3. Cathrine Holen har vist stor interesse for sameiet og deltatt aktivt som varamedlem på styremøtene. Hun har bidratt positivt og vil være en viktig bidragsyter som varamedlem.

4. Henrik Ryen Gudevold har vist stor interesse for styrets arbeid. Styret har hatt mye kontakt med Henrik i forbindelse med interne prosjekter, og mener at han vil bidra aktivt og styrke arbeidet i styret som varamedlem.

For valgkomiteen:

Kjell Oscar Johansen (sign.)

Henrik Fladmoe (sign.)

§ 17

Solsiden utomhussameie

Felles uterealer og infrastruktur for Sameiet og øvrige sameier/boligselskap på Solsiden er eid av Solsiden utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, er sameier i dette dette tingsrettslige sameiet. Eierandelen for det enkelte av de seks boligsameiene som utgjør Solsiden i Nydalen er fastsatt i henhold til andel BRA-summen for alle seks. For Solsiden 7 Boligsameie utgjør dette 5016/25189, tilsvarende 19,9%.

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.

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

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

Styret i Solsiden Utomhussameie består av en representant med en vararepresentant fra hvert av de seks boligsameiene. Styret i Solsiden 7 boligsameie velger årlig sin representant og vararepresentant.

Hvert av de seks boligsameiene har rett til å representere i Utomhussameiets årsmøte med inntil 3 personer. Solsiden 7 boligsameie skal representere i Solsiden Utomhussameie årsmøtet med sameiets styremedlemmer eller varamedlemmer.

Emne: saker for behandling på årsmøtet

Sykkel blir et viktigere og viktigere transportmiddel i Oslo. I sykkelboden er det kun plass til noen få sykler. I tillegg er det noen akebrett, vogner ++

Det er et økende behov for plass for å parkere sykler, barnevogner og akebrett. For å være et attraktivt sted å bo bør det legges tilrette for gode løsninger for dette.

Om flere opplever dette som et problem bør vi starte arbeidet med å se på ulike varige løsninger. Det foreslåss å etablere en arbeidsgruppe som utfører en analyse av hvor mange som har interesse for å få til en bedre løsning for sykkelbod.

Og om det er interesse fra over 50 prosent av de som svarer starter et arbeid med å se på alternative løsninger.

Mvh,
Vigdis Olsen
Nydalen Alle 29

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

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
NYDALEN ALLE 27

Dato: 18.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505863
1154

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 387

Vi viser til bestilling av 20250218 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: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

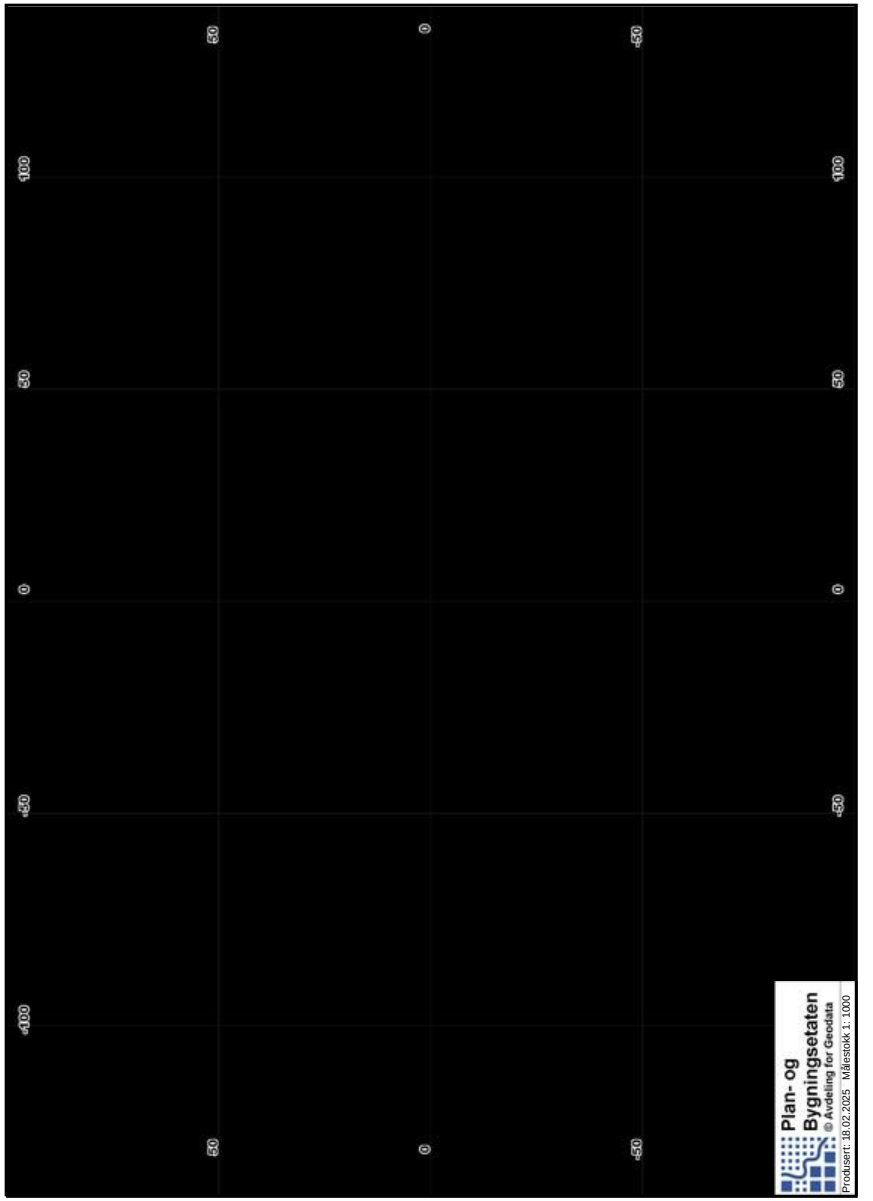
Kristin Tveit
Enhetsleder

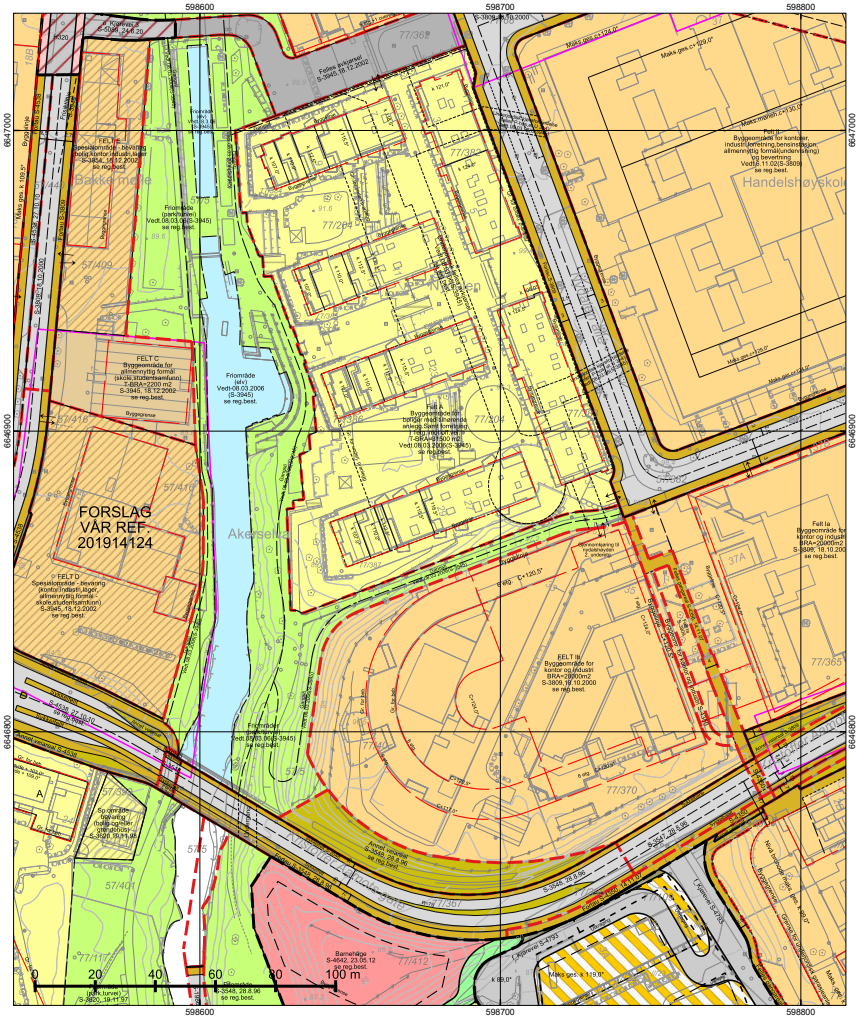
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138628/ 86505863
Deres ref.: 197439
Adresse: NYDALEN ALLE 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/387

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport

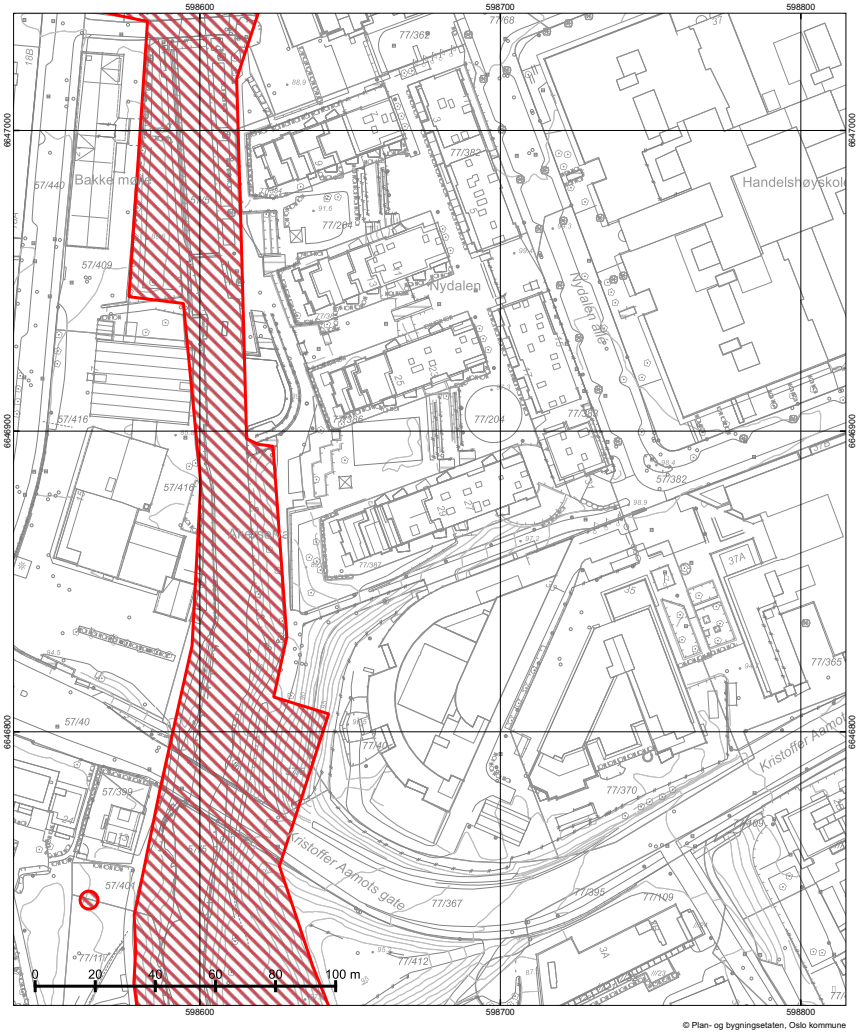
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3031 - Turveg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

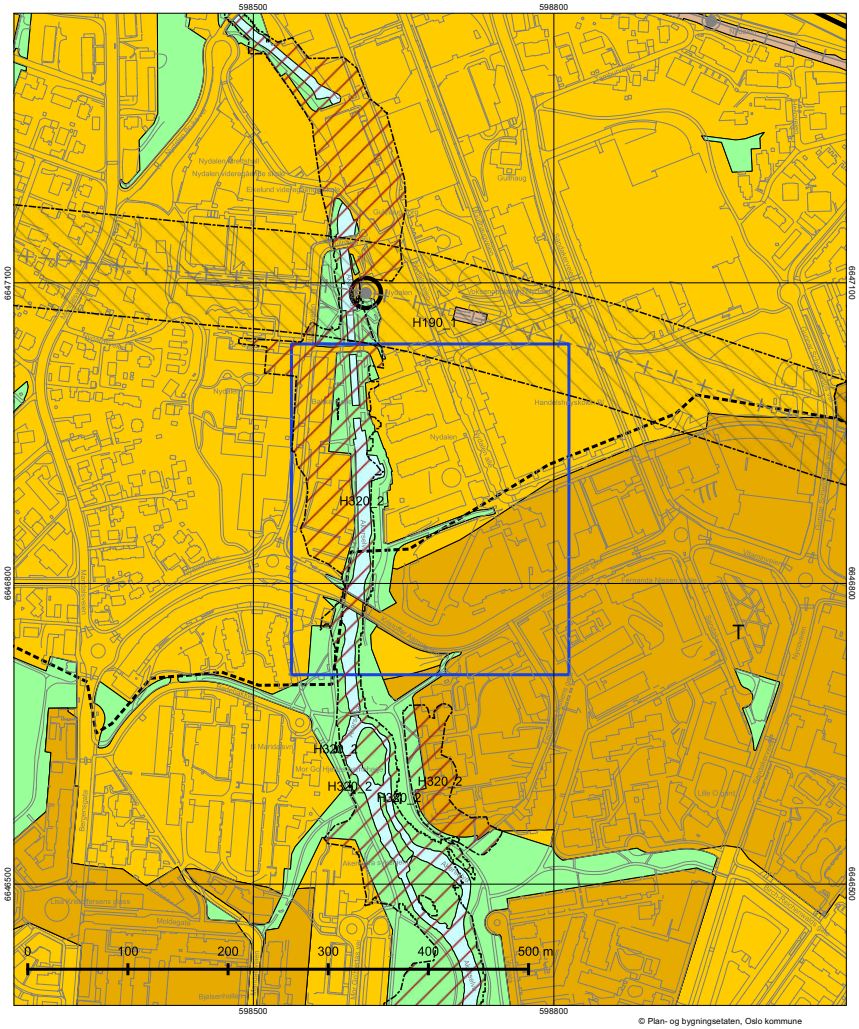
Dato: 18.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138628/ 86505863
Deres ref.: 197439
Adresse: NYDALEN ALLE 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/387

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138628/86505863
Deres ref.: 197439

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

92 69 42 42

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0051/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nydalen allé 27 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 387, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no