

Gunnar Schjelderups vei 11R



Velkommen til

Gunnar Schjelderups vei 11R



Salgsoppgaven produsert 3. februar 2025

NYDALEN:

Svært innbydende og lys 2-roms selveier i 6. etasje med heis! Solrik balkong uten innsyn - Garasjemulighet - Nær BI

Prisantydning	4 690 000,-
Omkostninger	118 600,-
Totalpris	4 808 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 904,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Soverom	1
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no

Megler 2	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no




CHANEL



Kort fortalt

- Velkommen til Gunnar Schjelderups vei 11R, presentert av Kenneth Andreassen i Nordvik!

- En luftig og svært innbydende 2-roms selveierleilighet beliggende i 6. etasje med heisadkomst! Leiligheten har en god og gjennomgående planløsning med sørøstvendt balkong med minimalt med innsyn! Det er store rom og gode møbleringsmuligheter i stuen. Med leiligheten følger en kjellerbod, samt mulighet for kjøp av garasjeplass til kr. 375 000,-. Leiligheten ligger urbant til i Nydalen gangavstand til både treningssenter, matvarebutikk, bakeri, restaurant, kollektivtilbud, shoppingsenter mm.

- Høydepunkter:
- Svært moderne og lys 2-roms
- Luftig beliggenhet i 6. etasje
- God takhøyde!
- TV, internett og varmtvann inkludert
- Mulighet for kjøp av garasjeplass (375 000,-)
- Nærhet til kjøpesenter og B

Arealer og innhold

BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	50 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

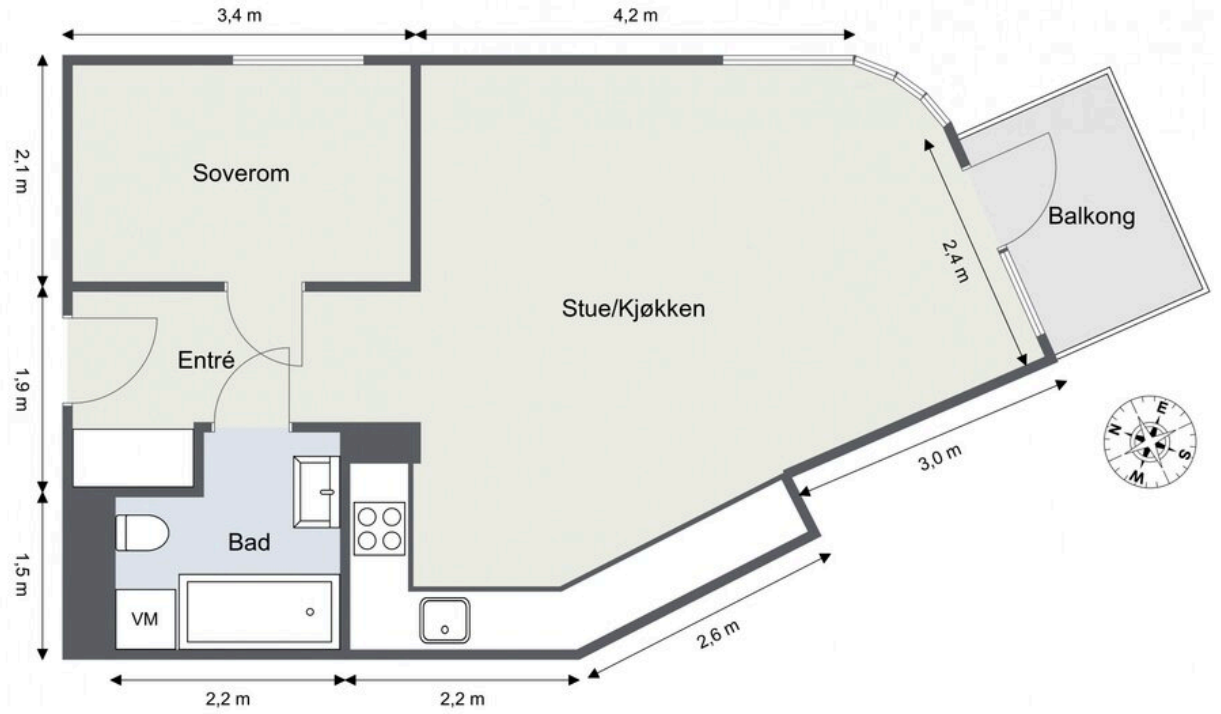
6. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 4 kvm.

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

DALBECK TAKST

Gunnar Schjelderups vei 11R

6. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme













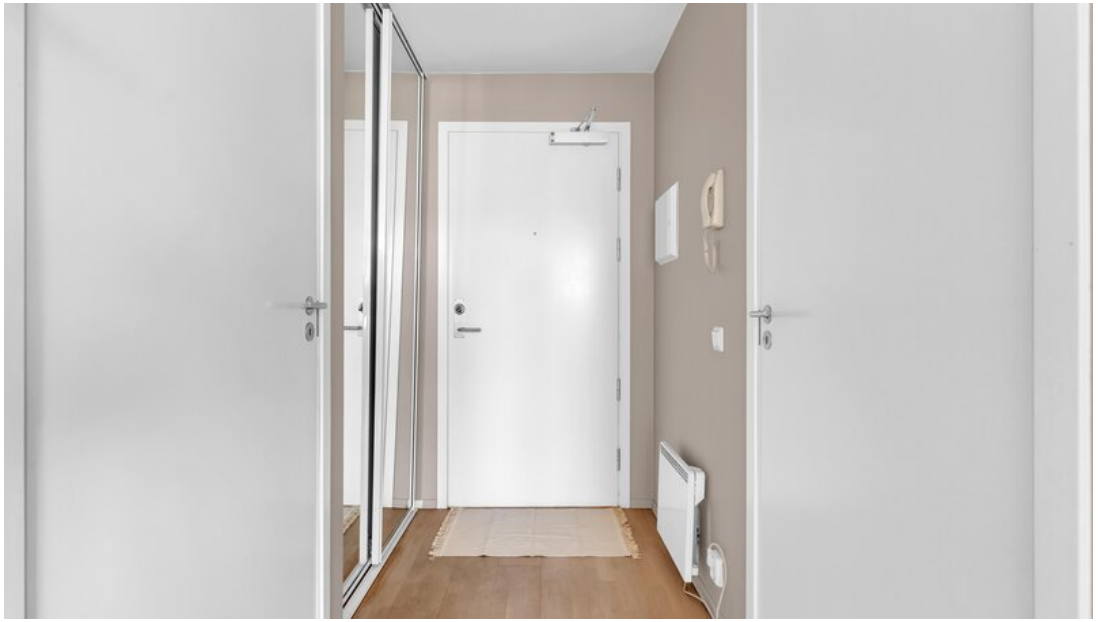



SIEMENS





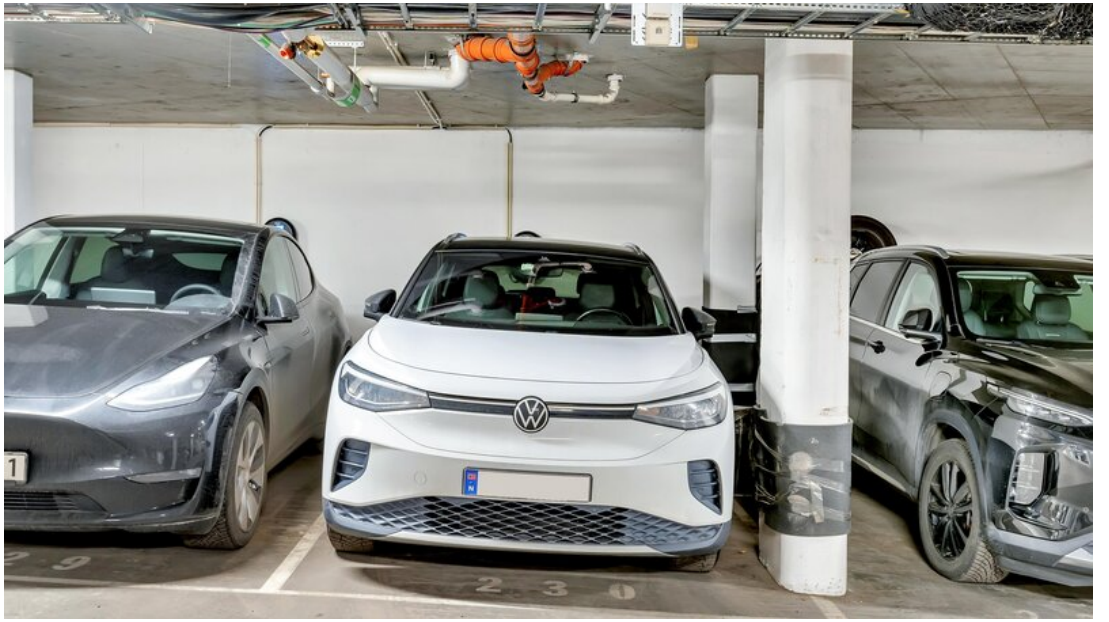












Informasjon

Gunnar Schjelderups vei 11R

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0033/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Gunnar Schjelderups vei 11R, 0485 OSLO
Gnr 77, bnr 57, snr 185 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Simen Olafsen
Susanne Skjølberg

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 808 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 821 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 4 kvm.

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

Innhold

6. etasje:
Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 kvm.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys. Frittstående oppvaskmaskin og komfyr.

Bad:
Flislagte vegger og malt slett himling. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Badekar, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

Parkering

Det er mulighet for kjøp av garasjeplass nr. 230.
Ved kjøp av garasjeplass tilkommer månedlige fellesutgifter som per dags dato er kr 231.

Sammendrag selgers egenerklæring

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Snakk om bygging på siden mot BI

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

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 med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Yttervegger forblendet med teglstein og fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad - Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 settes på grunn av manglende drensspalte under toalett.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV-benk

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 904,- pr. mnd.
Inkluderer: TV-anlegg/bredbånd, kommunale avgifter, varmtvann, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, mm.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 287 259,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 149 036,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nydalen Kvarter, orgnr. 991081267

Om sameiet

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

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

VEDLIKEHOLD

Styret engasjerte i 2017 «OBOS prosjekt» for en gjennomgang og oversikt over sameiets økonomi, miljø og teknisk tilstand. Det ble utarbeidet en rapport og vedlikeholdsnøkkel for de påfølgende 5 år som styret i stor grad har fulgt. Konklusjonen i rapporten er at bygningsmasser og uteområder fremstår i generell god stand, og at de fleste bygningsdeler har teoretisk lang gjenværende brukstid. Det har i 5-års periode vært behov for løpende vedlikehold samt periodiske vedlikeholdstiltak, samt utbedring av skader som naturlig dukker opp etter 10 år. Videre er det i rapporten lagt vekt på å etablere gode rutiner for bygningsdeler der «OBOS prosjekt» har erfaring med at det oppstår skader. Siden 5-års perioden nå er utløpt, vil styret vurdere å bestille en ny vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse i den kommende styreperioden.

Styret opplyser i mail 06.01.2025 at det kan det bli en prosjekt som gjelder å installere avtrekksvarmepumper. Hvordan det eventuelt skal finansieres vil bli opp til årsmøte 2025 å avgjøre.

NYE BRANNSPJELD

Det ble besluttet på årsmøtet 2021 å bytte til brannspjeld i ventilasjonsanlegget som lukker seg ved brann under alle hus i sameiet. Dette var anbefalinger Norconsult kom med i sin rapport etter brannen i garasjen i mars 2020. Ventilasjonsanlegget i garasjen for leilighetene i oppgang E/F ble etter brannen bygget opp på nytt med brannspjeld med motor som lukker seg ved brann. Arbeidet med nye brannspjeld i resterende hus startet i januar 2022. Arbeidene er sluttførte.

VEKTERTJENESTE

Sameiet har avtale med vaktselskapet City Security som har døgnkontinuerlig vakttjeneste, tlf. 22 75 15 00

VAKTMESTERTJENESTE

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

Årsberetning for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 3 754 912,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 613 200,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 871 kvm (Eiertomt)

Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteområde.

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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en særdeles attraktiv og tiltalende beliggenhet i populære Nydalen. Området har de siste årene gjennomgått en total forvandling fra å være et typisk industriområde til å bli et urbant, levende og meget moderne bydelssenter i bydel Nordre Aker. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst, og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker. Beliggenheten er ideell for de som er aktive og vil bo sentralt og bynært, men samtidig med kort vei til rekreasjonsmuligheter langs Akerselva og i marka. Nærområdet har en avslappende og rolig atmosfære, og består i hovedsak av nyere næringslokaler og boligkomplekser, omkranset av store grøntarealer og parkanlegg.

I umiddelbar nærhet finner du Storo Storsenter, Oslos største handlesenter med over 130 butikker og restauranter. På senteret finner du blant annet Coop Mega, blomsterbutikk, apotek og vinmonopol. Kort vei til søndagsåpen Bunnpris.

Området er i rivende utvikling. Det vil komme flere nye leilighetskomplekser, samt hotell og konferansesenter. I kort gangavstand fra leiligheten finner man ellers et godt utvalg av kaféer, restauranter og lunsjbarer, som blant annet Nydalen Bryggeri, Whatsoup, Salateriet og Peppes Pizza for å nevne noen. I nabolaget holder også Radisson Blu, Riksteateret, samt TV2 med innspillinger av Senkveld osv. til. Innen 5 min. gangavstand er du på Torgbygget med kaféer som Godt brød, som serverer ferske brød og bakevarer hver morgen, Baker Hansen og Joe and the juice. 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.

Akerselva kan friste med fine turstier og flotte badeplasser. For den friluftsinteresserte er det kort vei til marka, ca. 15-20 minutter med sykkel til Maridalen med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter samt skimuligheter i Grefsenkollen. Det er også svært gode sykkelruter til store deler av byen. Nydalen har også flere butikker, treningssentre (Sats, Evo og Nydalen crossfit senter kun noen hundre meter unna), eget legesenter, skoler (Nydalen videregående skole og barne- og ungdomsskolen Fernanda Nissen skole som åpnet høsten 2016), barnehager, etc. BI Campus Nydalen ligger kun noen minutters gange fra boligen.

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

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 18.10.2006. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Gangveien på nordvestsiden av sameiet + undergang/overgang ved jernbanen og Ring 3 kommer i stand.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende bestemmelser i S-4053. 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.

Det bygges, rehabiliteres og rives i området, og området er i særlig vekst.
L.A Lund har kjøpt naboeiendommen Gunnar Schjelderups vei 9 og har inngått partnerskap med JM for å utvikle et nytt boligprosjekt på tomten. I dag benyttes eiendommen til næring og kontor og tomten er på totalt 2500 kvm. For mer informasjon kontakt megler.

Pågående byggesaker:
Gunnar Schjelderups vei 11 - Anlegg av gang- og sykkelvei og undergang / kulvert

samt drenering - Nydalen - Gjøvikbanen - Rammetillatelse utløpt
Saksnummer: 200705049 - Byggesak
Mottatt sak: 09.05.2007
Status: Endret tillatelse gitt

Gunnar Schjelderups vei - Oppgradering av vei
Saksnummer: 201105426

Pågående plansaker i område:

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

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

Saksnr. 201604130 - Sandakerveien 113 - 119 - Planforslag til nytt offentlig ettersyn
Bakgrunnen for planarbeidet er å regulere en del av en større park i tråd med byrådets bestilling og boliger på resten av eiendommen. Planforslaget åpner for en offentlig park på 4,6 daa langs Sandakerveien og 286 leiligheter i tre blokker på 7 13 etasjer plassert i en trekant mot Gunnar Schjelderups vei.

Saksnr. 201619470 - Sandakerveien 121 - Planforslag til offentlig ettersyn
Bakgrunnen for planarbeidet er å regulere en del av en større park i tråd med byrådets bestilling, og boliger og andre formål på resten av eiendommen. Planforslaget åpner for en offentlig park på 7,1 daa langs Sandakerveien og ca 700 leiligheter fordelt på tre kvartal med nybygg.

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

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

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/57/185:
18.02.1916 - Dokumentnr: 900892 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1926 - Dokumentnr: 911775 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Diverse påtegning
Slettes i gnr. 77 bnr. 351

09.02.2004 - Dokumentnr: 9389 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

07.12.2006 - Dokumentnr: 610840 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 185
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/26865

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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:
Fast provisjon: kr. 33 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 116 668,- 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 23. februar 2025

Megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Gunnar Schjelderups vei 11R

Gunnar Schjelderups vei 11R

Nabolaget Nydalen - vurdert av 244 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	496 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	656 elever, 36 klasser	16 min 1.2 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	726 elever, 37 klasser	17 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	394 elever, 29 klasser	15 min 1.1 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	725 elever, 40 klasser	26 min 1.9 km
Nydalen videregående skole	960 elever	12 min 1 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	7 min 3.8 km

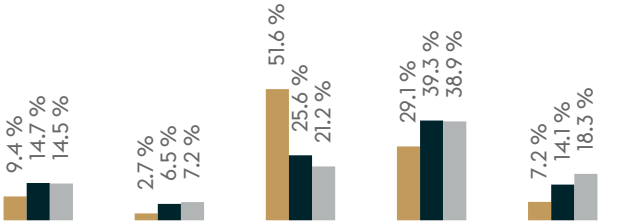
Offentlig transport

Nydalen T i Sandakerveien	Linje 30, 37, 51, 56, 56B, 58	5 min 0.4 km
Storo	Linje 4, 5	10 min 0.7 km
Storo	Linje 12	12 min 0.8 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	13 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.4 km

Barnehager

Eventyrstua barnehage (1-5 år)	91 barn	1 min 0.1 km
Nydalen Allé barnehage (0-5 år...	49 barn	4 min 0.3 km
Lillo Gård barnehage (0-5 år)	58 barn	10 min 0.7 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

Grefsen skole	16 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	16 min
SATS Storo	4 min
SiO Athletica Nydalen	6 min

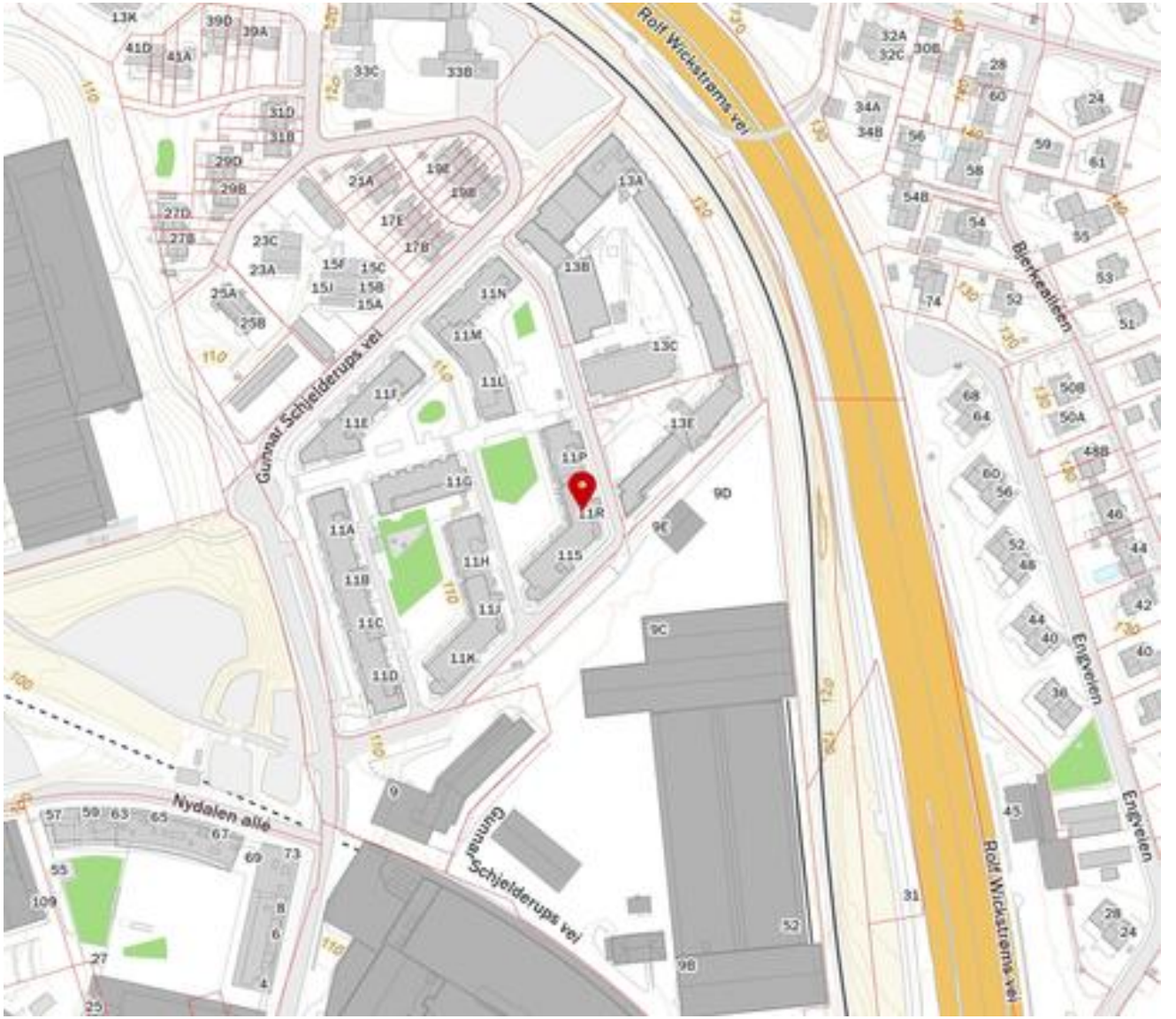
«Et flott nabolag å bo i:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Gunnar Schjelderups vei 11R
0485 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 30/01/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
478 41 288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:77, Bnr: 57
Hjemmelshaver:	Simen Olafsen og Susanne Skjølberg
Seksjonsnummer:	185
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006
Tomt:	18872 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	29.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Yttervegger forblendet med teglstein og fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig som fra byggeår med normal stand og vedlikehold på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens 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 boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid annet en normalt vedlikehold.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
6.Etasje	45			4	45	
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	45	5		4	45	
SUM BRA	50					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Soverom, Bad, Stue/Kjøkken

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer en fast parkeringsplass med elbillader i felles garasjekjeller.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 265cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

30/01/2025



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og overflatene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Badekar, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: Det registreres noe svelling i underkant av dørkarm. Antas kommer av vannsøl over tid. Ikke behov for strakstiltak.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra entré. Ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys. Frittstående oppvaskmaskin og komfyr.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Det er ikke ett krav til dagens kjøkken, men anbefales montert.

Fronter og benkeplate er foliert av selger. Det registreres mindre skjøter og ender som er delvis løsnet. Ikke behov for strakstiltak.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Slitasje i gulvet samt sår/hakk/rift i både gulv- og veggoverflater forekommer og anses normalt i henhold til boligens alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 2006. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørøstvendt balkong på ca 4m2 med tilkomst fra stue. Balkongen fremstår i normal stand.

Merknader: Rekkverkshøyde er målt til ca 106cm og tilfredsstiller ikke dagens minstekrav på 120cm der det er mer enn 10 meter ned til terreng.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rør i rør system med teknisk skap i entré. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det registreres manglende drensspalte under toalett for synliggjøring av lekkasjevann, dette anbefales å få etablert.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende drensspalte under toalett.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Lufteventiler i yttervegger i øvrige rom.

Luftutskiftningen i øvrige rom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av manglende drensspalte under toalett.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
3. feb. 2025

Oppdragsnummer
60-0033/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gunnar Schjelderups vei 11R, 0485 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Simen Olafsen, Susanne Skjølberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82776079
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Se tilstandsvurdering fra taksmann vedr. Salg av bolig

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? Ved tidligere salg av bolig

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

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

Beskriv: Snakk om bygging på siden mot BI

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?
Ja

Beskriv: Eventuelt bygging på siden mot BI

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

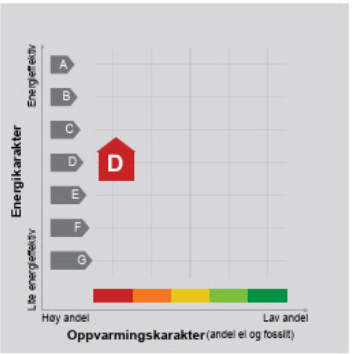
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 60-0033/25

ENERGIATTEST

Adresse	Gunnar Schjelderups vei 11R
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	185
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81796904
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2025-72768
Dato	29.01.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SINE LINNEA TANGEN HALVORSEN



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.

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

VEDTEKTER
for
Sameiet Nydalen Kvarter

Vedtatt ved seksjoneringen.
Endret på ekstraordinært årsmøte 28.02.2007
Endret på årsmøtet 20.04.2016
Endret på ekstraordinært årsmøte 29.11.2018
Sist endret på årsmøtet 22.05.2023

§ 1
Eiendommen -formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 384 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA.

§ 3
Rettslig råderett og opplysningsplikt

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

§ 3.1
Seksjonseiers plikter ved utleie

Ved utleie plikter sameier uten unødig opphold å opplyse styret om leieboeres navn, kontaktinformasjon i form av mobiltelefon og epostadresse, og antatt varighet av leieforholdet. Sameier plikter også å informere styret når leieforholdet avsluttes.
Sameier plikter å opplyse leietager om vedtekter og husordensregler og forsikre seg om at leietager forstår disse ved innflytting, og at leietager vet hvor vedtekter og husordensregler kan finnes.

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

§ 3.2
Bruksrett til boder

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

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

§ 5
Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 6
Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7
Bygningsmessige arbeider

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

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næringsseksjonene skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige

offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

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

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

§ 8
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

§ 9
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og kjøkken slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om

innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

§ 10
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12
Styret

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

Varamedlemmene velges i nummerrekkefølge. Første varamedlem får plass i styret når et medlem har forfall.
Varamedlemmene har møterett i styret med tale- og forslagsrett.
Styret avgjør saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

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

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

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

§ 13
Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14
Årsmøtets vedtak

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

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

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

2. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

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

3. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

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

_____

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5700
Nydalen Kvarter Sameie

Velkommen til årsmøte i Nydalen Kvarter Sameie

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

Dato for årsmøtet:
6. mai 2024 kl. 18:00, BI Nydalen, Rom B2-060 (2. etg), Nydalsveien 37, 0484 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtested
Kart til møterommet:

https://link.mazemap.com/2WT4cxj4

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorarer
8. Honorar for tid brukt i tvist med leverandør
9. Energikartlegging og avtrekksvarmepumpe
10. Montering av vannmåler for varmt tappevann
11. Låsbart avfallsskur for papp og isopor
12. Vaktmesters arbeidsoppgaver
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Nydalen Kvarter Sameie

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.

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapporten godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 3.754.912 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

2. Årsregnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 600.000.

Av det foreslåtte totale honoraret på kr 600 000, er allerede 222 000 forhåndsvedtatt til Jardar som ekstern styreleder. Det foreslås at de resterende beløpet på kr 378 000 foreslås fordelt mellom styre- og varamedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000

Sak 8

Honorar for tid brukt i tvist med leverandør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

3 av styrets medlemmer brukte i styreperioden 2023-2024 et stort antall timer på en tvist mot en av sameiets leverandører knyttet til sluttfaktura for utførte arbeider. Styrets holdning var at fakturaen ikke var i samsvar med hva som var avtalt i forkant, og vi holdt tilbake en betydelig del av kostnaden. Etter mange møter, befaringer og mye korrespondanse på epost, fikk vi i all hovedsak gjennomslag for vårt krav, og kr 363 875 inkl mva ble kreditert. Vårt anslag er at tid medgått i saken for de 3 styremedlemmene ligger på ca 60-70 timer.

Forslag til vedtak

Et ekstra honorar på kr 27 500 vedtas utbetalt, og fordeles mellom de 3 medlemmene av styret etter medgått tid i saken

Sak 9

Energikartlegging og avtrekksvarmepumpe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På oppdrag fra styret gjennomførte OBOS Prosjekt en energikartlegging av sameiet i 2023. Målet med kartleggingen var å finne ut hvilke tiltak som kan gi sameiet de beste «kost/nytte» løsningene for å spare på

energibruk og redusere kostnader. Kartleggingen besto først av en befaring av sameiets bygninger, fellesarealer og teknisk infrastruktur, før styret senere mottok en rapport med råd og konklusjoner. Halvparten av kostnaden med selve kartleggingen ble dekket av ENOVA-støtte.

Presentasjon fra OBOS Prosjekt

På årsmøtet vil en representant fra OBOS Prosjekt gå gjennom hovedfunnene i energikartleggingen av sameiet vårt, og svare på eventuelle spørsmål.

Avtrekksvarmepumpe

Konklusjonen i rapporten fra OBOS Prosjekt, anbefaler vårt sameie installasjon av avtrekksvarmepumpe, som gjenvinner avkastluft ved avtrekksvarmepumpe. Regnestykket for avtrekksvarmepumpe i energirapporten, viser at det gir en energibesparelse som er marginalt for lav til å utløse ENOVA-støtte (18,4 %, mens kravet er 20 %). Styret ønsker derfor, i samråd med OBOS Prosjekt eller annen uavhengig rådgiver sameiet engasjerer, og se på muligheten til å iverksette et supplerende tiltak, slik at vi kommer over de 20 % besparelse som trengs for å kvalifisere til støtte fra ENOVA. Styret vil derfor be om vedtak fra årsmøtet på å gå videre med avtrekksvarmepumpe pluss eventuelt supplerende tiltak, som et eget prosjekt i 2024/2025.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å jobbe videre med prosjekt for installasjon av avtrekksvarmepumpe i sameiet. Samt undersøke mulighetene for supplerende tiltak for å kvalifisere prosjektet til støtte fra ENOVA. OBOS Prosjekt eller annet tilsvarende firma kan engasjeres for å bistå styret med

- Tilbudsinnhenting fra entreprenører, samt befaringer med disse
- Sammenstilling og evaluering av tilbud, inkl innstille på entreprenør til styret
- Søke om støtte til ENOVA
- Eventuelle oppklarende møter med entreprenører sammen med styret
- Annen bistand/rådgivning som er hensiktsmessig i prosessen

Endelig vedtak om prosjekt treffes først av et ordinært eller ekstraordinært årsmøte, da med prosjektbudsjett, innstilling av entreprenør og valg av finansieringsløsning.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak forslås vedtatt

Sak 10

Montering av vannmåler for varmt tappevann

Forslag fremmet av:
Lars Rollag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Montering av vannmåler for varmt tappevann i hver enkelt leilighet slik at hver seksjonseier betaler for eget forbruk og ikke etter størrelsen på leiligheten. Dette vil ha en positiv effekt både med hensyn på miljø og utgifter. Sameiet inngår avtale med egnet firma for montering og løsning for månedlig avregning av forbruk.

Saken ble også fremmet på Årsmøtet i 2023 uten at styret i løpet av et helt år har klart å presentere et forslag til løsning for sameierne - OBOS Prosjekt ble leid inn sommeren 2023.

Styrets innstilling

Styret viser til energikartleggingsrapporten fra OBOS Prosjekt, som anbefaler avtrekksvarmepumpe som det mest effektive tiltaket for vårt sameie for å redusere energikostnader og spare penger. Dersom avtrekksvarmepumpe kommer på plass, vil også regnestykket for å investere i individuelle målere for varmtvann bli dårligere enn i dag, da det totale energiforbruket går ned. Kostnadene ved å gjennomføre tiltaket + administrasjon vil bli større enn besparelsene, dog er argumentet som står igjen for å støtte forslaget rettferdighetsprinsippet.

Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak

Forslagsstiller foreslår at det monteres vannmåler på varmt tappevann i hver leilighet. Avregning skal skje månedlig.

Sak 11

Låsbart avfallsskur for papp og isopor

Forslag fremmet av:
Lars Rollag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avfallsskur for papp og isopor. Nåværende løsning for kasting av papp fungerer ikke. Beboerne bruker uforholdsmessig lang til på å rive opp papp i småbiter for at de skal passe inn i de nye bittesmå lukene. De nye lukene er i tillegg utformet på en slik måte at det er stor fare for å skade seg når man kaster pappen. Løsningen hvor man kan kaste større papp mellom kl 07 og 09 på torsdager er ikke tilfredsstillende for alle.

Styrets innstilling

Styret er kjent med utfordringene med papp og papiravfall i sameiet. Med de begrensninger de gamle/trange papirnedkastene i ENVAC-anlegget vårt har, synes vi at avfallssituasjonen tross alt har fungert ok etter at den store papircontaineren i veien inn mot ENVAC ble avviklet. Og det isteden kom tilbud om kast av større papp/papiravfall inne i ENVAC-containeren med regelmessige intervaller. Dessverre frykter vi at et avfallsskur for papp og isopor kommer til å bli misbrukt til å kaste også andre typer avfall, både av beboere i sameiet, men også andre. Som igjen vil påføre sameiet ekstra ulemper og kostnader, samt kan tiltrekke seg skadedyr.

Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak

Forslagsstiller foreslår at det etableres et låsbart avfallsskur for kasting av papp og isopor der hvor tidligere pappcontainer var plassert.

Sak 12

Vaktmesters arbeidsoppgaver

Forslag fremmet av:
Lars Rollag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vaktmester: krav om skriftlig fremleggelse av vaktmesterens arbeidsoppgaver. Pr i dag kan det gå mer enn 6 måneder fra en lyspære er gått til den blir skiftet. I vintersesongen 2023/2024 har det vært måkt og strødd uforholdsmessig lite, noe det også har vært i tidligere sesonger. Dette gjelder spesielt utenfor inngangspartiene, ved søppelanlegg og innkjøring til garasjen, men også generelt i sameiet. Det ble sendt inn skriftlig klage med bildedokumentasjon, men i stedet for å løse problemet valgte styret å sette ut strøsalt og snømåke i hver oppgang slik at beboerne kunne klare seg selv, noe ikke alle har helse til.

Det er forståelig at det ikke blir måkt i helgene, eller ved store snøfall, men det skal ikke gå flere dager/uker før dette blir tatt hånd om.

Når det årlig utbetales kr. 672.868,- for å ha vaktmestertjenester i sameiet 4 dager/uke så hører det ingen sted hjemme at beboerne skal passe på eller utføre oppgaver som inngår i denne tjenesten.

Styret er ikke sitt HMS-ansvar bevisst, og det er heller ikke vaktmester. En naturlig følge av dette er at PBT som leverandør av vaktmestertjenester skiftes ut.

Styrets innstilling

Styret er i hovedsak fornøyd med vaktmestertjenestene fra PBT. Samtidig er det en viktig og løpende oppgave for styret å følge opp våre faste leverandører, slik at tjenestene som blir levert er iht avtale og av god nok kvalitet. Dette gjelder også PBT. Snømåking og strøing var vinteren 2024, for oss som for de fleste andre borettslag og sameier i Oslo, ekstra utfordrende. Styret har avsluttet den særskilte avtalen vi har hatt med PBT og «manuell snømåking». Denne oppgaven vil heretter isteden utføres av vaktmester innenfor den vanlige vaktmesterkontrakten. Styret vil også i dialog med PBT sørge for at vaktmester får nødvendig utstyr/verktøy på plass, til å utføre denne oppgaven på best mulig måte. Strøsalt og snømåker i hver oppgang var et supplement til tjenestene vi kjøper, ikke en erstatning. Vi opplever at de fleste beboerne så på det tiltaket som positivt. Dagens avtale om «maskinell snømåking» med PBT vil bli konkurranseutsatt før vinteren 2024/2025. Styret gjennomfører vernerunder i fellesarealene minst 1-2 ganger årlig.

Styrets forslag til vedtak:

Styret pålegges ikke av årsmøtet å skifte ut leverandør på vaktmestertjenestene. Styret gjennomfører vernerunder i fellesarealene minst 1-2 ganger årlig. Maskinell snømåking konkurranseutsettes før vintersesongen 2024/2025.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag: Vaktmester sine arbeidsoppgaver skal være tilgjengelige for alle på Vibbo sine sider. Styret finner ny leverandør av vaktmestertjenester. Styret/vaktmester er pliktig til å gjennomføre månedlige vernerunder.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Styret pålegges ikke av årsmøtet å skifte ut leverandør på vaktmestertjenestene. Styret gjennomfører vernerunder i fellesarealene minst 1-2 ganger årlig. Maskinell snømåking konkurranseutsettes før vintersesongen 2024/2025.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- To styremedlemmer for 2 år
- Tre varamedlemmer for ett år

Roller og kandidater

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

- Jardar Bakke
  Jardar Bakke er foreslått valgt for 2 år.
  Med valg av ekstern styreleder Jardar Bakke, vedtas samtidig vedlagt kontrakt med Fornebu Forvaltning som finnes bak i heftet, og et honorar for kommende styreperiode på kr 240 000 til styreleder, med månedlige utbetalinger

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

- Anne Grethe H. Garaas
  Gjenvalg
- Lars E G Svendsen
  Tidligere varamedlem

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Wang Gulbrandsen
  Gjenvalg

- Ketil Jonassen
  Gjenvalg
- Tagwa Lina Hanken
  Tidligere styremedlem

Vedlegg

1. Tilbud Nydalen Kvarter.pdf

Sak 14

Valg av valgkomite

Styret foreslår at det opprettes en valgkomite, som velges for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jardar Havro Bakke	Solgangsbrisen 30	2022 – 2024
Styremedlem	Anne Grethe H. Garaas	Hoffsjef Løvenskiold V 29A	2022 – 2024
Styremedlem	Ida Tangen Høisveen	Gunnar Schjelderups V 11 C	2023 – 2025
Styremedlem	Tagwa Lina Hanken	Gunnar Schjelderups V 11 J	2023 – 2024
Styremedlem	Alf Søberg	Gunnar Schjelderups V 11 N	2023 – 2025
Varamedlem	Andreas Wang Gulbrandsen	Gunnar Schjelderups V 11 H	2023 – 2024
Varamedlem	Ketil Jonassen	Kjelsåsveien 164 H	2023 – 2024
Varamedlem	Lars Erik G Svendsen	Gunnar Schjelderups V 11 F	2023 – 2024

Kontaktinformasjon
Styret kan primært kontaktes via melding på Vibbo, se https://vibbo.no/nydalen-kvarter for ytterligere informasjon.
Styret kan også kontaktes på e-post: nydalenkvarter@styrerommet.no

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 Sameiet Nydalen Kvarter
Sameiet består av 386 seksjoner.
Sameiet Nydalen Kvarter er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 991081267, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
77 57

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

Sameiet Nydalen Kvarter har ingen ansatte.

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
Styrets to hovedmål

1. Å arbeide for økt trivsel i sameiet. Dette har både et kortsiktig og et langsiktig perspektiv. Det inkluderer mange ulike saker, som sikkerhet/HMS, vedlikehold og ivaretakelse av bygningsmasse, utvikling av grøntområder, renhold og generell orden.
2. Å være engasjert i sameiets nærområde. Vi ønsker å kunne påvirke utviklingen i området rundt oss ved initiativ og samarbeid med relevante aktører.

Kommunikasjonskanaler - Henvendelser til styret og informasjon til beboerne
Styret mottar et stort antall henvendelser daglig. Disse besvares fortløpende. Målsettingen er å svare på alle henvendelser så raskt som mulig, og senest innen fem dager. Henvendelser til styret skjer i dag fortrinnsvis via melding på Vibbo. Styret kan også nås på epost: nydalenkvarter@styrerommet.no

Vibbo – her publiserer nyheter fra styret løpende
Vibbo er nå sameiets hovedplattform for informasjon til beboerne, både for nyheter og generell informasjon. Vibbo er en beboerportal-løsning levert av OBOS, med innhold fra styret. Styret har som mål at alt som du trenger å vite om sameiet skal ligge lett tilgjengelig på Vibbo.
Til deg som aldri har vært inne på Vibbo, gå til https://vibbo.no/nydalen-kvarter og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig! Kryss også av for at styret skal kunne sende deg varsler på e-post og/eller SMS. Kryss helst av for begge deler.
Invitér medboere og eventuelle leietagere til å registrere seg på Vibbo. Det gjøres under menyvalg «Min bolig» og deretter «Legg til beboer»

Styrets arbeid
Styret har hatt mange og varierende arbeidsoppgaver i perioden. I det følgende gis en kortfattet redegjørelse av hovedsakene.

Møtevirksomhet
Styret har hatt 12 styremøter i styreperioden 2023-2024. Ordinært årsmøte i 2023 ble gjennomført fysisk, etter noen år med digitale årsmøter. Videre har medlemmer i styret hatt møter og befaringer med eksisterende og mulige leverandører og samarbeidspartnere.

Vedlikehold

- Styret engasjerte i 2017 «OBOS prosjekt» for en gjennomgang og oversikt over sameiets økonomi, miljø og teknisk tilstand. Det ble utarbeidet en rapport og vedlikeholdsnøkkel for de påfølgende 5 år som styret i stor grad har fulgt. Konklusjonen i rapporten er at bygningsmasser og uteområder fremstår i generell god stand, og at de fleste bygningsdeler har teoretisk lang gjenværende brukstid. Det har i 5-års periode vært behov for løpende vedlikehold samt periodiske vedlikeholdstiltak, samt utbedring av skader som naturlig dukker opp etter 10 år. Videre er det i rapporten lagt vekt på å etablere gode rutiner for bygningsdeler der «OBOS prosjekt» har erfaring med at det oppstår skader. Siden 5-års perioden nå er utløpt, har styret som plan å bestille en ny vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse i den kommende styreperioden.

Energikartlegging
Sommeren 2023 begynte vi med en energikartlegging av sameiet, bestilt fra OBOS Prosjekt. Målet med kartleggingen var å finne ut hvilke tiltak som kan si sameiet de beste og med «kost/nytte» løsningene for å spare på energibruk og redusere kostnader. Halve beløpet av kostnadene til kartleggingen ble dekket gjennom støtteordninger.
Styret fremmer på årsmøtet eget forslag om å gå videre med det tiltaket som i energirapporten ble anbefalt for vårt sameie; avtrekksvarmepumpe. Se egen saksfremstilling.

Boning av gulv i oppgangene
Det ble sommeren 2023 gjennomført boning av gulv i alle etasjer i alle oppganger.

Bruksplan for boder
Styret har arbeidet med å få oversikt over hvilken seksjon som har bruksrett til hvilken bod i styreperioden. Det viser seg at det er vanskelig å få oversikt over hvilken seksjon som har bruksrett til hvilken bod. Styret ber derfor om at alle sjekker om boden er merket med seksjonsnummer. Dersom boden ikke er merket med seksjonsnummer, sendes en melding til styret på Vibbo med riktig nummer.

Innsetting av stakeluker i felles avløpsrør
Vi har fått satt inn stakeluker i felles avløpsrør i garasjen som gir tilgang til å kunne gjøre akuttspyling dersom det blir tett, samt fjerne uønskede gjenstander. Selv om vi har fått disse lukene, er det like viktig som før at beboerne ikke kaster fett i avløpene.

Dugnad
For andre år på rad ble det høsten 2023 (i september) gjennomført dugnad i sameiet. Mange møtte opp, og det ble et vellykket arrangement, også med den tradisjonelt hyggelige sosiale sammenkomsten etter selve dugnadsarbeidet. Styret tar sikte på å gjennomføre minst én dugnad også i 2024. Nærmere info om dette kommer på Vibbo.

Søppelanlegget
Søppelhåndteringen i sameiet er i år, som tidligere, fortsatt en utfordring. Det er hovedsakelig fordi søppelsystemet vårt er sårbart for brukerfeil.
Dessverre er det fremdeles mange beboere som ikke følger gjeldende retningslinjer for søppelhåndtering. Det er mange som fremdeles kaster hele pizza-esker, annen papp og isopor av større format enn anlegget tåler.
Styret avviklet høsten 2022 den større container som var plassert ved innkjørselen til Envac bygget. Isteden tilbys beboerne nå å kunne kaste større papp- og papiravfall i regelmessige intervaller inne i ENVAC-rommet. Se Vibbo for nærmere info om tidspunkt. Evaluering av denne ordninger så langt er at den fungerer relativt bra. Det ble også montert ny fronter på papir-nedkastene høsten 2022, med mindre åpning for innkast, i håp om at dette skulle føre til færre stopp i anlegget, siden bruker blir «tvunget» til å rive opp papp/papir i mindre biter før den skyves inn.
Dette har vært vellykket og har ført til noe færre blokkeringer av anlegget. Det er imidlertid fortsatt viktig å understreke at sameiets søppelanlegg er kun dimensjonert til å håndtere søppel fra normal husholdning. Det skal ikke benyttes til søppel etter oppussing, større emballasje etter møbelkjøp o.l. Den type søppel må beboerne selv sørge for blir kjørt til en gjenbruksstasjon.

Styret anmoder sterkt samtlige beboere om å følge retningslinjene som er gitt for søppelhåndtering i vårt sameie, og om å gi beskjed dersom man er vitne til feil bruk. Styret vil sammen med brukerne arbeide videre for å redusere kostnader til søppelhåndtering. Styret oppfordrer alle til å lese hele temaet «Avfall» i Vibbo.

Garasjeporten
Da sameiet kun har én inn-/utkjøring til garasjen, er vi veldig sårbare ved driftsstans av porten. I samråd med ASSA ABLOY ble det i 2021 besluttet å bygge et tak over porten. Dette har redusert antall driftsproblemer, og porten har fungert godt i perioden 2023/2024.
Vi ber videre beboerne som benytter garasjeporten, som var ny i 2017, om å vise forsiktighet ved inn- og utkjøring. Styret har satt opp ekstra videokamera for overvåkning av inn og utkjøringen. Vi minner om at maks høyde i garasjen er 203 cm.

Heisene
I sameiet er det 16 heiser. Det hender naturlig nok at noen stopper. Det skjer dessverre ofte i helgene og på kvelden. Mange av stansene skyldes brukerfeil. Sameiet har forholdsvis store faste utgifter på heisene. Styret ønsker derfor ikke å bestille reparasjoner på heisene på kvelds/nattestid og i helgene, dersom det ikke er fare for liv og helse. Grus i sporene for heisdøren er en gjenganger for stopp, og alle oppfordres til å unngå å sparke grus mot sporene. Se tema «Heis» i Vibbo.

Styrets arbeid tilknyttet nærmiljø og naboer

Naboer
Styret har jevnlig kontakt med sameiets naboer. Det er først og fremst BSN og Nydalstoppen, men også Heilo Vel, bedriftene i Gunnar Schjelderups vei 9, Schibsted og Avantor.
Naboforholdet er generelt godt. Vi mottar innimellom klager på bråk fra BI studentene. I 2023 gikk arrangementet "Fadderullan" relativt greit, og resulterte ikke i mange klager på støy fra våre beboere. Styret vil fortsette den løpende dialogen med ledelsen ved BSN for å forebygge støy, samt sørge for at det blir iverksatt nødvendige tiltak.

Støy fra sameiets egne beboere
Styret mottar enkelte klager på høylytt støy og høy musikk fra egne beboere i Sameiet. Dette er brudd på husordensregler og vil kunne medføre utrykking av vekter, samt formelt klagebrev fra styret. Se Vektertjenesten nedenfor. Alt i alt er inntrykket at de aller fleste beboerne i sameiet er flinke til å overholde husordensreglene, samt å varsle i forkant om fester eller oppussing.

Vektertjenesten
Sameiet har avtale med vaktselskapet City Security som har døgnkontinuerlig vakttjeneste, tlf. 22 75 15 00
Vektertjenesten kan for eksempel brukes når noen i sameiet forårsaker sjenerende bråk etter klokken 23:00 (bryter husordensreglenes § 13). City Security fakturerer sameiet for utrykning til «husbråk» Fakturaen blir videresendt og belastes beboer/e av leiligheten som ble oppsøkt av City Security.
Rutine for henvendelse til vaktselskapet City Security AS er beskrevet på sameiets Vibbo, under temaet «Vektertjenesten».

HMS
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr ved årlige kontroller og regelmessige vernerunder i fellesarealene. HMS-arbeidet blir også dokumentert i en egen modul i styrets digitale nettløsning, Styrerommet.no.

Utelys i forbindelse med julen
Styret hadde julen 2017 et prøveprosjekt med belysning av trærne langsmed Gunnar Schjelderups vei. Gode tilbakemeldinger gjorde at vi i 2018 utvidete belysningen med lysslynger i trærne i miljøgata. Da dette har vært et positivt bidrag har vi fortsatt med dette.

Byggeaktivitet i nærområdet
Styret følger med på byggeaktivitet i nærområdet, inkludert nabovarsler vi mottar via Altinn. Videre informerer vi beboerne på Vibbo når det dukker opp saker vi mener det er viktig at alle blir gjort kjent med.
Alle seksjonseiere oppfordres i tillegg til selv å følge med på Oslo kommunes nettsider om byggesaker i nærområdet. Når de sakene for de nærmeste tomtene kommer så langt at nabovarsler blir sendt ut er det viktig at så mange som mulig svarer, ikke bare styret.

Røyking utendørs
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense røyking utendørs i nærheten av andre leiligheter. Dette gjelder også på egne balkonger da røyklukten kan være til særlig sjenanse for andre beboere, spesielt allergikere og barn. Dette er i tråd med husordensreglenes «grunnmur», som er hensynsfullhet overfor beboere og gjester i sameiet.

Ventilasjon
Styret gjør oppmerksom på at det er -mekanisk avtrekk/ventilasjon i hele sameiet, med fellesavtrekk. Det betyr at det er en felles vifte i underetasjen som sørger for avtrekk for mange leiligheter i en oppgang. Derfor er det ikke lov å installere kjøkkenvifte med egen motor/vifte. Kjøkkenvifte med motor kan medføre at hele anlegget kommer i ubalanse, og sprer lukt fra matlagning til andre leiligheter.
Styret har fått tilbakemeldinger på at avtrekkshetten på kjøkkenet og badet enten bråker for mye eller ikke trekker ut matos godt nok. Ventilasjonsfirmaet Blikra og Søderblom sier at det vil være vanskelig å styre lik mengde luft til alle leiligheter slik ventilasjonsanlegget i Sameiet er bygget. Det er ikke montert reguleringsspjeld i etasjene/leilighetene som gjør det mulig å reguler luftmengden individuelt. Det medfører at de leiligheten som er nærmest viften vil ha mye sterkere avtrekk enn den som er lengst unna. Det som kan gjøres er å justere avtrekket i garasjen opp eller ned, for enten å redusere eller øke avtrekket fra leilighetene, men det vil ikke være mulig å jevne det helt ut.
Styret og Blikra og Søderblom jobber fortsatt med å finne en best mulig løsning for alle parter.
NB: Husk at ventilene over vinduene og eventuelle ventiler i yttervegger som finnes i noen ledigheter, ikke må stenges helt for at det skal bli en passe gjennomstrømming av frisk luft og utlufting i leiligheten og på badene.
Se tema «Ventilasjon» på Vibbo.

Sameiets økonomi
Sameiet har økonomi som dekker planlagt drift og vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan (OBOS 2017). I samråd med OBOS vedtok styret å øke felleskostnadene med 5 % fra 1.1.2024. Økningen skyldes i hovedsak økning av kommunale avgifter, strømutgifter, forsikring og drift og vedlikehold av bygninger. Egenkapitalen er bra, men ikke høyere enn hva et sameie på vår størrelse bør ha som nødvendig buffer. For detaljer, se årsregnskapet for 2023.

Styrets arbeid frem mot neste årsmøte
Styret vil fortsette å arbeide med ovennevnte sakene, basert på de samme hovedmålene.

Fokusområder i 2024
Vi vil gå gjennom status for utført vedlikehold iht anbefalingene som ligger i vedlikeholdsplanen fra 2017, og har også som plan å bestille ny vedlikeholdsplan for de kommende 5-10 årene.
Oppfølging av vedtakene årsmøtet treffer på forslagene til behandling, inkludert avtrekksvarmepumpe, vil naturligvis være en prioritert oppgaver for styret.
Videre er det planlagt boning av gulv i 1. etg i oppganger, og rens og behandling av gulv oppover i etasjene prioritert etter behov i løpet av i år og de neste årene. (Dette vedlikeholdet ble behandlet av årsmøtet i fjor som eget forslag.)

Renhold av oppganger
Det er hyggelig å konstatere at det er få klager på vask og renhold av oppganger. Styret følger nøye opp alle mottatte klager overfor leverandør av tjenesten.
Flytting kan medføre skader på vegger og gulv som ikke vil bli reparert med det første. Styret ber alle om å vise ekstra påpasselighet ved flytting.

Uteområdene
Uteområdet vårt har allerede fått et løft, og styret jobber videre sammen med gartnerleverandøren sameiet har avtale med for å planlegge vedlikehold og videre utvikling av uteområdet i 2024.

Skilting av uteområdene
Styret ser på muligheten til å få på plass bedre skilting i uteområdene i sameiet, slik at det blir lettere for besøkende og leverandører å finne frem mellom blokkene og de ulike adressene våre.

HMS
Styret arbeider aktivt for økt sikkerhet i sameiet og vil fortsatt ha høyt fokus på HMS fremover. Vi er opptatt av både det som relaterer seg til HMS og internkontroll, og det som relaterer seg til forebygging av innbrudd. Her vil oppmerksomme beboere og vektertjenesten være en viktig bidragsyter. Styret ønsker nok en gang å understreke viktigheten av at trapper og ganger, som er rømningsveier, og fellesarealer ellers, holdes frie for barnevogner, sykler, søppel mv. I tillegg oppfordrer styret beboere om å påse at låste innganger til fellesområder virkelig er låste til enhver tid.

Miljø og trivsel
Styret har fokus på miljø og trivsel. Det er planlagt dugnad og vedlikehold. Årlig hovedvask av garasjen gjennomføres over to dager. Tidspunkt for dugnad kommer vi tilbake til.

Informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere
Styret vil fortsette å utvikle innholdet i sameiets Vibbo portal.
Til deg som aldri har vært inne på Vibbo, gå til https://vibbo.no/nydalen-kvarter og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig! Huk av for at styret skal kunne sende deg varsler på e-post og/eller SMS. Kryss helst av for begge deler.

Utleie
Vedtektenes paragraf 3.1 pålegger seksjonseiere som leier ut å informere styret om utleieforholdet og gi styret kontaktinformasjonen til leietagere, både ved inn- og utflytting. Styret oppdager stadig at seksjonseiere som leier ut glemmer å etterleve dette. Styret vil derfor fortsette å søke å innhente informasjon som mangler.
Løsning for innmelding av kontaktinformasjon til leietagere til styret vil snart være tilgjengelig på Vibbo.

Avslutning
Styret vil i 2024 og fram til neste årsmøte arbeide for at sameiet skal fortsette å utvikle seg i positiv retning, til glede for alle som bor i Nydalen Kvarter.

ÅRSRAPPORT FOR GARASJEPLASSENE 2023/24

Styret
(Samme styre som i boligsameiet, se side 1 i årsrapporten.)

Eiendommen
Sameiet Nydalen Kvarter har totalt 305 (244 + 61) garasjeplasser.
Majoriteten, 244 plasser, ligger i fellesarealene til Sameiet Nydalen Kvarter i gnr 77, bnr 57.
De resterende 61 plasser ligger i en egen samleseksjon, seksjon 361. Seksjonen eies av Boligstiftelsen Nydalen (50 plasser), Carbo AS (2 plasser) og enkeltpersoner. Hver plass representerer en ideell andel av seksjon 361.

Styrets arbeid
Det ble også i 2023 gjennomført en omfattende garasjevask.

Garasjeport
I 2021 ble det i samråd med ASSA ABLOY bygget et tak over porten. Dette ha en positiv effekt på antallet driftsstans.

Sameiet har kun én inn-/utkjøring. Vi er derfor veldig sårbare ved driftsstans av porten. Vi ber derfor beboerne som benytter garasjeporten, om å vise forsiktighet ved inn- og utkjøring. Som en ekstra «forsikring» har styret satt opp ekstra videokamera for overvåkning av inn- og utkjøringen.
Vi minner om at maks høyde i garasjen er 203 cm.

Videoovervåking
Videoovervåkningen i garasjen er under kontinuerlig utvikling. En person i styret har som hovedansvar å følge opp, og med på, videoovervåkningen.

Elbilladere
Eneste godkjente løsning for å installere ladeboks for lading av elbiler i garasjen er nå den styret har inngått avtale med MER om.
Som en følge av at beboere fikk 6 nye parkeringsplasser inne i seksjon 361, engasjerte vi MER til å bygge ut infrastruktur også for disse plassene. Samtlige plasser som Sameiet disponerer har nå muligheten til å kjøpe, og koble til en ladeboks. Styret er fornøyd med avtalen som er inngått med MER.
For eiere av Saltobokser vil vi også i 2024 lese av strømforbruket manuelt. Eiere vil da bli fakturert for faktisk bruk av strøm på lik linje/til samme kwh-pris, som MER brukere.

HMS
Styret arbeider kontinuerlig for å ivareta HMS. Et stadig tilbakevendende og stort problem er at det oppbevares uvedkommende gjenstander på garasjeplassene. Dette medfører mye oppfølging og tar tid for styret. Styret gjentar og presiserer at det ikke er tillatt å oppbevare annet enn kjøretøy, sykler og dekk på parkeringsplassene i garasjen. Styret anmoder alle om å vise hensyn og ikke parkere utenfor de oppmerkede plassene, og, om mulig parkere slik at førersiden av din bil vender mot førersiden av nabobilen.
Styret minner om at gjeldende «Regler For Parkeringsplasser i Garasjen» alltid skal etterleves.

Videre arbeid
Styret vil fortsette med én storvask i året. Den gjennomføres over to dager på våren. Tidspunkt for garasjevask blir annonsert på Vibbo, og ved informasjon i garasjen. Alle biler og gjenstander må da være fjernet i henhold til planen. Vi håper at dette gir akseptabelt renhold, med minst mulig ulempe for eierne.
I årene fremover vil vi i henhold til anbefalinger fra OBOS vedlikeholdsplan vurdere å få gjennomført vedlikeholdstiltak av garasjeanleggets vegger og søyler. Det er flere steder påvist forhøyede kloridverdier i bunn av garasjeanleggets vegger og søyler der det er fall mot vegger og søyler. Aktuelle tiltak er hulkil og katodisk beskyttelse. Dette var noe som vi hadde planlagt gjennomført i 2020-22, men som først bortfalt på grunn av garasjebrannen, og senere ble prioritert ned av økonomiske årsaker.

Felleskostnader
Felleskostnadene for parkeringsplass ble holdt uendret fra 01.01.2024.
Inntektene i regnskap og budsjett er beregnet ut ifra maksimalt antall parkeringsplasser (305).

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.

Kostnader
Sameiet brukte kr 1 660 126 mindre enn budsjettert på drift og vedlikehold i 2023, og prioriterte i tillegg til de faste driftsavtalene våre, i hovedsak løpende vedlikehold og reparasjoner. I tillegg hadde vi et positivt avvik i forhold til budsjett på 1 277 804 på energikostnader, som i hovedsak skyldes at energikostnadene i 2023 ble vesentlig lavere enn vi fryktet da budsjettet ble satt opp. Som følge av dette fikk vi et godt årsresultat og økt de disponible midlene, slik at sameiet nå står bedre rustet økonomisk til å møte større vedlikeholdskostnader som vil komme de neste årene.

Resultat
Årets resultat på kr 3 754 912 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 5.878.953

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5.150.000 til forefallende vedlikehold.

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
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
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nydalen Kvarter.

Lån
Sameiet Nydalen Kvarter har ingen lån.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

nydalen kvarter

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

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

Retningslinjer for styrearbeid
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.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82776079. 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 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.

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 montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALEN KVARTER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALEN KVARTER.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 08MXP-3QMTW-HSUOH-TDXH1-LQ1EM-QVXFK

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.

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: MMXP-3MTW4-ISJOH-TDXH1-LQ1EM-QVXFK

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.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 611 280	18 417 434	17 361 000	18 747 000
Ladeinntekter EL-bil		231 112	175 122	180 000	250 000
Andre inntekter	3	492 911	270 148	87 000	18 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 335 303**	**18 862 704**	**17 628 000**	**19 015 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-80 785	-105 468	-84 600	-84 600
Styrehonorar	5	-600 000	-748 000	-600 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-29 203	-27 781	-27 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-492 967	-473 940	-488 000	-520 200
Konsulenthonorar	7	-248 881	-25 637	-95 000	-270 000
Drift og vedlikehold	8	-2 879 874	-8 807 184	-4 540 000	-5 150 000
Forsikringer		-1 497 978	-1 341 769	-1 500 000	-1 650 000
Festeavgift		-36 495	-37 376	-38 000	-38 000
Kommunale avgifter	9	-2 756 109	-2 429 117	-2 728 000	-3 224 000
Garasjer	10	32 271	-18 393	0	0
Energi/fyring		-1 922 196	-2 678 918	-3 200 000	-2 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 389 952	-2 142 319	-2 400 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	11	-1 971 955	-1 848 132	-1 974 000	-2 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 874 123**	**-20 684 034**	**-17 674 600**	**-18 566 800**
DRIFTSRESULTAT		**3 461 180**	**-1 821 330**	**-46 600**	**448 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	293 761	230 644	190 000	165 000
Finanskostnader	13	-29	-490	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**293 732**	**230 154**	**190 000**	**165 000**
ÅRSRESULTAT		**3 754 912**	**-1 591 176**	**143 400**	**613 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 754 912	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 591 176		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav		0	-2 228
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 313	56 601
Forskuddsbetalte kostnader		545 515	619 308
Andre kortsiktige fordringer	15	10 225	42 193
Driftskonto OBOS-banken		4 332 286	1 416 453
Driftskonto OBOS-banken II		18 097	11 532
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 060	15 910
Sparekonto OBOS-banken		547 221	378
Sparekonto OBOS-banken II		2 146 529	2 051 362
SUM OMLØPSMIDLER		**7 636 246**	**4 211 509**
SUM EIENDELER		**7 636 247**	**4 211 510**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 878 955	2 124 043
SUM EGENKAPITAL		**5 878 955**	**2 124 043**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		274 454	285 579
Leverandørgjeld		1 462 862	1 780 058
Skyldige offentlige avgifter	16	19 277	21 130
Annen kortsiktig gjeld	17	700	700
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 757 293**	**2 087 467**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 636 247**	**4 211 510**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024
Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

Jardar Havro Bakke /s/ Anne Grethe Garaas /s/ Alf Søberg /s/

Ida Tangen Høisveen /s/ Tagwa Lina Hanken /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	14 975 833
TV/Internett	2 360 537
Strøm elbil	247 358
Bod	18 600
MC-plass	8 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 611 280**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon renovasjon 2022	250 815
Aimo gjesteparkering	223 140
Skadeoppgjør	8 000
Paypal	6 090
Avslutning bankkonto	3 345
Refusjon vaktutrykning	1 060
Nøkkel	393
Regnskapskorrigeringer	68
SUM ANDRE INNTEKTER	**492 911**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-80 785
SUM PERSONALKOSTNADER	**-80 785**

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 600 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 823, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-70 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 443
OBOS Prosjekt AS	-150 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-248 881**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-82 258
Drift/vedlikehold VVS	-150 319
Drift/vedlikehold elektro	-132 494
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-338 708
Drift/vedlikehold heisanlegg	-821 231
Drift/vedlikehold brannsikring	-671 916
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-152 229
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-487 747
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-12 973
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 879 874**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 937 785
Renovasjonsavgift	-818 323
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 756 109**

NOTE: 10
GARASJER

Leie	848 925
Forsikring	-257 151
Strøm og nettleie	-481 549
Vedlikehold	-77 954
SUM GARASJER	**32 271**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-32 774
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 447
Annen leiekostnad	-14 000
Vaktmestertjenester	-694 729
Vakthold	-246 342
Renhold ved firmaer	-690 718
Snørydding	-155 698
Andre fremmede tjenester	-10 273
Trykksaker	-1 775
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 890
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 823
Andre kontorkostnader	-7 161
Telefon u/mva	-42 158
Bankgebyr	-7 948
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-3 285
Tap på fordringer,	-1 938
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 971 955**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	177 872
Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 470
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
Andre renteinntekter, Høyrentekonto	96 190
SUM FINANSINNTEKTER	**293 761**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	**-29**

NOTE: 14		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Inventar		
Kostpris	227 700	
Avskrevet tidligere	-227 699	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 15	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Ufakturerte felleskostnader for 2022	10 225
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 225**

NOTE: 16	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-14 060
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 217
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-19 277**

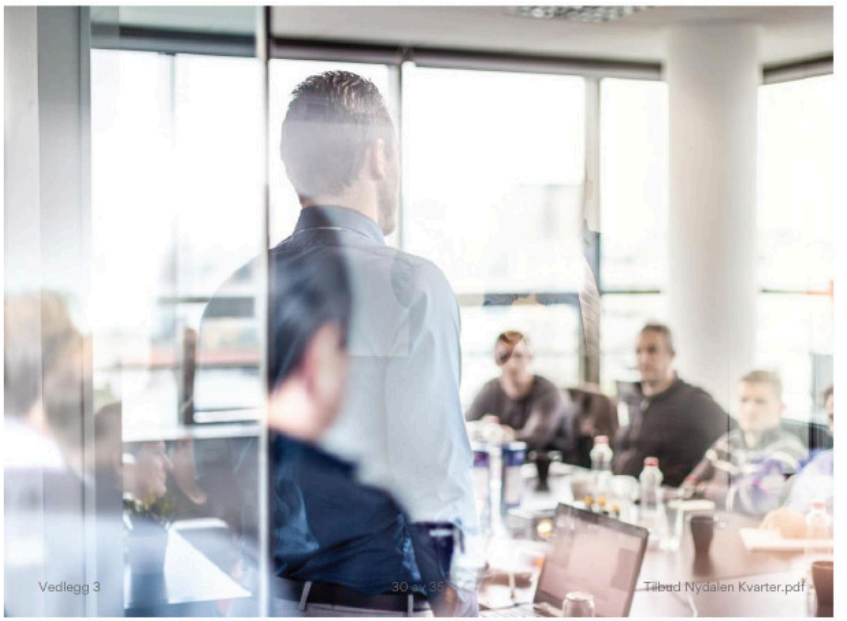
NOTE: 17	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Gebyr OBOS Eiendomsforvaltning AS	-700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-700**

Fornebu Forvaltning

Tilbud ekstern styreledelse

Sameiet Nydalen Kvarter

Oslo / 05.04.2024





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet på dagtid**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale om styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Sameiet Nydalen Kvarter (heretter «sameiet») org nr 991 081 267 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for sameiet for en periode fra mai 2024 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i vedtak på ordinært årsmøtet i mai 2024 om valg av ekstern styreleder, og at styreperioden har en varighet på 2 år, jfr vedtektenes bestemmelse. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i sameiets årsmøte.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder Jardar Bakke skal i samarbeid med resten av styret lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for seksjonseiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- forberede og delta på opptil 2 fellesmøter med styrene i BSN og Nydalstoppen pr år, samt delta på årlig dugnad med mindre styreleder har gyldig forfall.
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og har ansvaret for at henvendelser blir besvart av styret innen rimelig tid. Samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha løpende og god dialog med sameiets forretningsfører.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styrelederes fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling og delegerte oppgaver mellom styremøtene. (Arbeid og oppgaver mellom styremøtene fordeles også til styreleder.) Sameiet skal ha egen vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester eller boende styremedlemmer. Sameiet skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Sameiet skal ha et fungerende HMS-system i løpet av perioden, og ett eller flere boende styremedlemmer har ansvar for den praktiske gjennomføringen av dette, inkludert HMS-modulen på Styrerommet.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort 240 000 kr pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 fra mai 2024 til og med april 2026. Honoraret for år to av styreperioden (fra og med mai 2025) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov eller etter nærmere avtale kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalens § 2. Ved møter utover ordinært årsmøte, ordinære styremøter eller fellesmøter med BSN/Nydalstoppen, dvs ekstraordinære årsmøter, byggemøter/stedlige befaringer, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva. Det samme gjelder for oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er avtalt. Dette faktureres særskilt fra Fornebu Forvaltning AS, og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares/avtales skriftlig med styret i forkant.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Jardar Bakke har hatt som styreleder refunderes.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig administrasjonsvederlag som er på kr 15 000 eks mva i perioden styreleder blir valgt for. Administrasjonsvederlaget faktureres en gang i året av Fornebu Forvaltning AS.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Sameiet Nydalen Kvarter

REGISTRERINGSBLANKETT
For årsmøte

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:
Eierens adresse:
Seksjonsnummer:

Signatur – eier	**Dato:**

De som ikke kan møte opp på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut. Fullmakten må være en blankofullmakt.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøte i

Sameiet Nydalen Kvarter

Signatur – fullmektig:	**Dato:**

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NYDALEN KVARTER

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

§ 5. Postkasseskilt

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

§ 6. Orden

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

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 8. Felles signalanlegg

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

§ 9. Energisparing

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

§ 10. Hundehold

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

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

Sameiets brannsystem er koplet til brannvesenet, som automatisk rykker ut ved alarm. Som en del av sameiets brannsystem er det i hver leilighet montert en rund, flat sirene i taket. Den uler når alarmen går i sameiet. Denne sirenen er en del av brannsystemet, og det er strengt forbudt å tukle med denne. Gjør man det kan egen, og også andre leiligheter blir koplet ut. Det kan sette liv i fare.
I tillegg plikter hver seksjonseier å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
I oppganger og trappehus skal det ikke stå noen ting – det er rømningsvei i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus vil uten varsel bli fjernet.

§ 12. Rullebrett

Det er ikke tillatt å bruke rullebrett på sameiets område.

§ 13. Brudd på husordensreglene

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

mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene bør også rapporteres skriftlig til styret.

Ved sjenerende støy kan vekter tilkalles av den enkelte beboer. Ved bruk av denne tjenesten må melders navn og leilighetsnummer oppgis til vekterselskapet. Melder skal også sende skriftlig melding til styret innen 3 dager.
Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, herunder ilegge gebyr.

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

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

§ 14. Erstatningsansvar

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

(Husordensreglene ble sist endret på sameiermøtet 22. april 2015)

REGLER

FOR

PARKERINGSPLASSENE I GARASJEN I SAMEIET NYDALEN KVARTER

Vedtatt på sameiermøte 15. april 2010
Sist oppdatert ved vedtak på ordinært sameiermøte 19.04.2017

1. Parkeringsplassene og eierandeler

Tidligere eksisterte det vedtekter for Nydalen Kvarter Parkeringssameie. Disse ble laget i forbindelse med planleggingen av et eget parkeringssameie med ideelle andeler. Ved seksjonering ble imidlertid arealet for parkeringsplasser i det underjordiske garasjeanlegget (forkortet "garasjeplasser") ikke opprettet som en egen seksjon, og ble dermed sameiets fellesareal
Benevnelsen "sameie"/"parkeringssameie" kan ikke brukes for disse garasjeplassene, da det kan oppfattes som om den enkelte eier den fysiske parkeringsplassen i det underjordiske garasjeanlegget. Dette igjen kan føre til spørsmål knyttet til pantsettelse og om det kan utstedes skjøte på garasjeplassen. Det eierne av garasjeplassene har kjøpt, er kun en bruksrett, og ikke en ideell andel. Ideelle andeler tinglyses og bruksretter til ideelle andeler kan også tinglyses, mens det er ingen muligheter til å tinglyse bruksrett til plasser i fellesareal. Bruksretten gjelder 244 (se punkt 2) parkeringsplasser i det underjordisk garasjeanlegget på eiendommen gnr 77, bnr 57 i Oslo kommune. Dette dokumentet gjelder regulering av disse garasjeplassene.

2 Eierforhold

Det er totalt 305 garasjeplasser i Nydalen Kvarter Sameie. 244 plasser ligger i sameiets fellesareal og 61 plasser utgjør seksjon 361.
Til garasjeplassene i sameiets fellesareal er knyttet en bruksrett. Bruksretten kan ikke tinglyses. Den bekreftes ved kjøpekontrakt.
Hjemmel til garasjeplasser i seksjon 361 tinglyses med ideell 1/61 av gnr 77, bnr 57, snr 361, Oslo.

3. Styre og oppgaver

Styret i sameiet Nydalen Kvarter har ansvaret for å forvalte og drifte garasjeplassene, på lik linje med sameiet for øvrig.
Styret treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven. Styret påser at kostnadene til garasjeplassenes virksomhet fordeles og innkreves i henhold til eierforholdet.

4. Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiet Nydalen Kvarters øverste organ. Saker som gjelder garasjeplassene behandles der, i egen seksjon. Når saker som gjelder garasjeplassene blir behandlet, er det kun eiere av disse som har stemmerett.

For øvrig gjelder reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter. Se vedtektene til Sameiet Nydalen Kvarter for mer informasjon om dette.

5. Rett til bruk - bruksplan

5.1 Eierandeler med bruksrett til garasjeplass gir rett til å disponere garasjeplass i henhold til bruksplanen, og bruksrett til foranliggende bodplass hvis slik er bygget og er avtalt disponert av eier. Arealer som etter bruksplanen utgjør arealer som skal disponeres av Sameiet Nydalen Kvarter, kan benyttes av samtlige sameiere. Styret i Sameiet Nydalen Kvarter kan ved behov gi andre adgang til disse arealer. Sameiet Nydalen Kvarter har også rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjoner og vedlikehold av arealer som disponeres av garasjeeierne.

5.2 Garasjeplassen skal ikke brukes slik at den hindrer andres bruk eller på en unødvendig eller urimelig måte er til ulempe for andre.
Parkeringsplassen skal holdes ryddig og fri for søppel.

5.3 All bruk av garasjeplassen skal skje hensynsfullt og slik at andres bruk ikke unødig hindres og slik at unødig skade ikke forvoldes. På Sameiermøtet kan eierne av garasjeplasser fastsette nærmere regler for bruk av disse.

6. Kostnadsfordeling

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

6.2 Øvrige kostnader dekkes primært basert på areal. Det betyr at garasjeplassenes andel av den totale bygningsmassens forsikringspremie er 14,7 %, mens energikostnader knyttet til garasjeplassene er satt til 20 % av de samlede kostnader.

6.3 Mellom eierne av garasjeplasser fordeles kostnadene i henhold til eierandel. Felleskostnader kreves inn av styret etter følgende prinsipp:
Eier av bruksrett til garasjeplass betaler kr 198,- pr. plass pr. måned i felleskostnader direkte til Sameiet Nydalen Kvarter. Beløpet skal dekke kostnader i henhold til denne paragraf. Beløpet kan årlig reguleres med inntil 10%. Dersom beløpet skal reguleres opp med mer enn 10 %, må det godtgjøres av Styret. Beløpet skal reguleres ned dersom det viser seg at det er for høyt. Felleskostnadene for garasjeplasser settes for ett år av gangen, og eventuelle endringer skjer ikke med tilbakevirkende kraft.

6.4 Dersom en eier vesentlig misligholder sin plikt til å betale felleskostnader, har sameiet rett til å innløse garasjeplassen til markedspris. Sameiet har da rett til å motregne utestående mot innløsingsbeløpet

6.5 Styret setter opp et kostnadsoverslag (budsjett) som trykkes i sameiets årsmelding. Årsregnskapet for garasjeplassene føres som egen post i regnskapet for sameiet.

7. Rettslig rådighet

7.1 Eierandel som gir bruksrett til garasjeplass kan fritt overdras til annen erverver. Det er heller ingen begrensninger for utleie av garasjeplass.

7.2 Ved overdragelse eller utleie av garasjeplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av eierne vil bytte garasjeplass. Det fremgår av bruksplanen hvilken garasjeplass som disponeres av den enkelte eier.

7.3 Sameierne har ikke forkjøpsrett når bruksrett til garasjeplass skifter eier.

7.4 Dersom det på grunn av offentlig pålegg eller rettsavgjørelse kommer pålegg om innløsning av bruksrettigheten fra sameiet side, skal innløsning skje til markedsverdi. Markedsverdi skal beregnes ut fra verdien på plassene solgt hver for seg på innløsningstidspunktet.

7.5 Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)
Sameiet har avsatt 18 stk HC-plasser, ihht gjeldende plantegning, som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass.

8. Vedlikehold

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

Informasjon til nye beboere i sameiet Nydalen Kvarter

Oslo, februar 2021

Hjertelig velkommen til sameiet vårt!

Styret i sameiet Nydalen Kvarter er opptatt av at nye beboere kjenner til **Husordensregler** og gjeldende **vedtekter**.

For seksjonseiere som leier ut, er det spesielt viktig at innholdet i vedtektenes paragraf 3.1 er godt kjent og at det som står der etterleves.

Nyttig informasjon

Parkering for flyttebil: Bruk «Ticket-systemet» (se neste side) for å få midlertidig parkeringstillatelse for flyttebil.

Ringeklokkeskilt: Bruk «Ticket-systemet» for å melde inn endring av navn. Husk å oppgi nåværende navn på ringeklokken. Unngå klistrelapper på tablået. De kan være vanskelig å fjerne.

Postkasseskilt: Skilt til postkassen bestilles av beboer på posten.no : https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004

Skilttype: Stort, hvitt, størrelse 58mm x 94mm Du kan betale med Vipps til posten. Skiltet monteres fra innsiden av postkassen. Inntil man har fått skilt kan det settes opp midlertidig lapp som merkes med dato. Disse blir fjernet etter ca. 1 måned.

Avfall/søppel

Søppelnedkast for restavfall, matavfall og plast: husk å legge avfallet i riktig type pose og knyt posene godt igjen. Grønne og blå poser kan hentes gratis for eksempel på Bunnpris)

Søppelnedkast for papir: husk at disse nedkastene, på grunn av tetningsfare, ikke tåler store pappbiter, som for eksempel pizzaesker. Slikt kastes i egen container for papp (se nedenfor).

Dette skal ikke i nedkastene: Byggematerialer, metall, ledninger, el materiell, batterier, flasker, syltetøyglass, lange ting som kan sette seg fast, pizzakartonger, annen papp og isopor.

Egen container kun for Isopor: denne står ved nedre porten til barnehagen

Ved oppgang «K» på østsiden av sameiet finner du:

Egen container kun for papp: Husk å slå sammen esker og kartonger

Egen container for flasker, tomme glassbeholdere og metallbokser

Hensetting av søppel og gjenstander på fellesområdene, inkludert i nærheten av nedkastene og containerne, blir bøtelagt med kr 2000,-.

Nærmeste gjenbruksstasjon

Grefsen Gjenbruksstasjon, 5 minutter unna med bil – Kapellveien 118, 0493 Oslo

Elektriske artikler og hvitevarer

Elkjøp på Storo Storsenter tar imot dette. Alt fra ledninger, lamper, pærer, batterier, og små og store hvitevarer

Toveis informasjonsutveksling mellom styret og eiere/beboere

Vibbo: styrets informasjonsportal

Alle seksjonseiere og beboere/leietagere oppfordres til å registrere seg og bruke sameiets Vibbo-sider.

Gå inn på https://vibbo.no/nydalen-kvarter og logg deg inn med telefonnummeret ditt, som OBOS eller seksjonseier skal ha lagt inn. Huk av for **samtykke til digital kommunikasjon** og legg inn mobilnummer og e-postadresse hvis det ikke er fylt inn.

Seksjonseier legger inn medboere og leietagere ved å bruke menyvalget «Legg til beboer» i menyen oppe til høyre i Vibbo.

Eiere som ikke er vant til å bruke systemer på Internett, anbefales å få hjelp av familie eller venner til å registrere seg på Vibbo og å legge inn medboere/leietagere.

Skulle du som ny beboer oppleve problemer knyttet til pålogging til Vibbo, oppfordres du til å legge inn en sak om det på Ticket-systemet.

Når du kommer inn på Vibbo, har du tilgang til utfyllende informasjon om det som står i dette skrivet pluss mye mer. Bruk søkefunksjonen i Vibbo for å finne det du lurer på!

Facebook
Det finnes en lukket Facebook-gruppe («Nydalen Kvarter») som noen beboere administrerer, hvor beboere kan kommunisere seg imellom.

OBS!: Styret i sameiet leser vanligvis ikke spørsmål som stilles på Facebook, og ber om at Ticket-systemet brukes for at man skal være sikker på at styret leser spørsmålene dine.

Ticket-systemet: sameiets saksbehandlingssystem

http://support.nydalenkvarter.no/index.php.

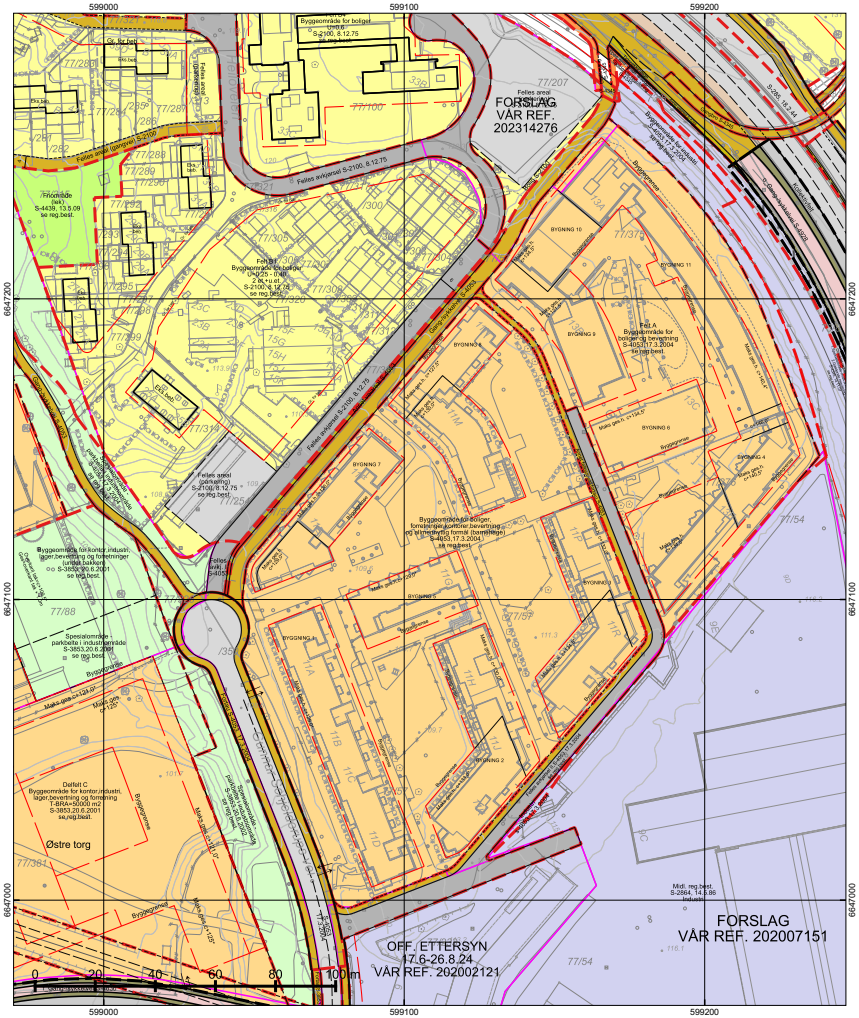
Ticket-systemet gir seksjonseiere, beboere, leietagere og utenforstående en enkel måte å legge inn spørsmål, bestillinger og lignende til styret, og det er et godt verktøy for saksoppfølging og sakshistorikk.

Vi håper og tror at du vil trives og ønsker deg hjertelig velkommen.

Vennlig hilsen,

Styret i sameiet Nydalen Kvarter

Denne informasjonen ligger også på Vibbo under Tema «Nyinnflyttet»



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2025
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137752/ 86504420
Deres ref.: 43921/ NAPE@MSNOP
Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11R
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/57

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

Inn-/utkjøring

- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 27.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137752/86504420
Deres ref.: 43921/ NAPE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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 Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund, Skedsmo og Jessheim godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

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: 60-0033/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gunnar Schjelderups vei 11R 0485 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 57, snr 185 (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