

 NORDVIK

Gunnar Schjelderups vei 13E

1 soverom | 44 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Gunnar Schjelderups vei 13E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
175	Nabolagsprofil
177	Kontaktinfo
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Innflyttingsklar 2-roms i attraktive Nydalen | Heis | Nærhet til alt | Gode utleiemuligheter | Kort vei til marka

Prisantydning	4 590 000,-
Omkostninger	116 130,-
Totalpris	4 717 519,-
Fellesgjeld	11 389,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 415,-
BRA-i	44 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2007
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Hjertelig velkommen til Gunnar Schjelderups vei 13E!

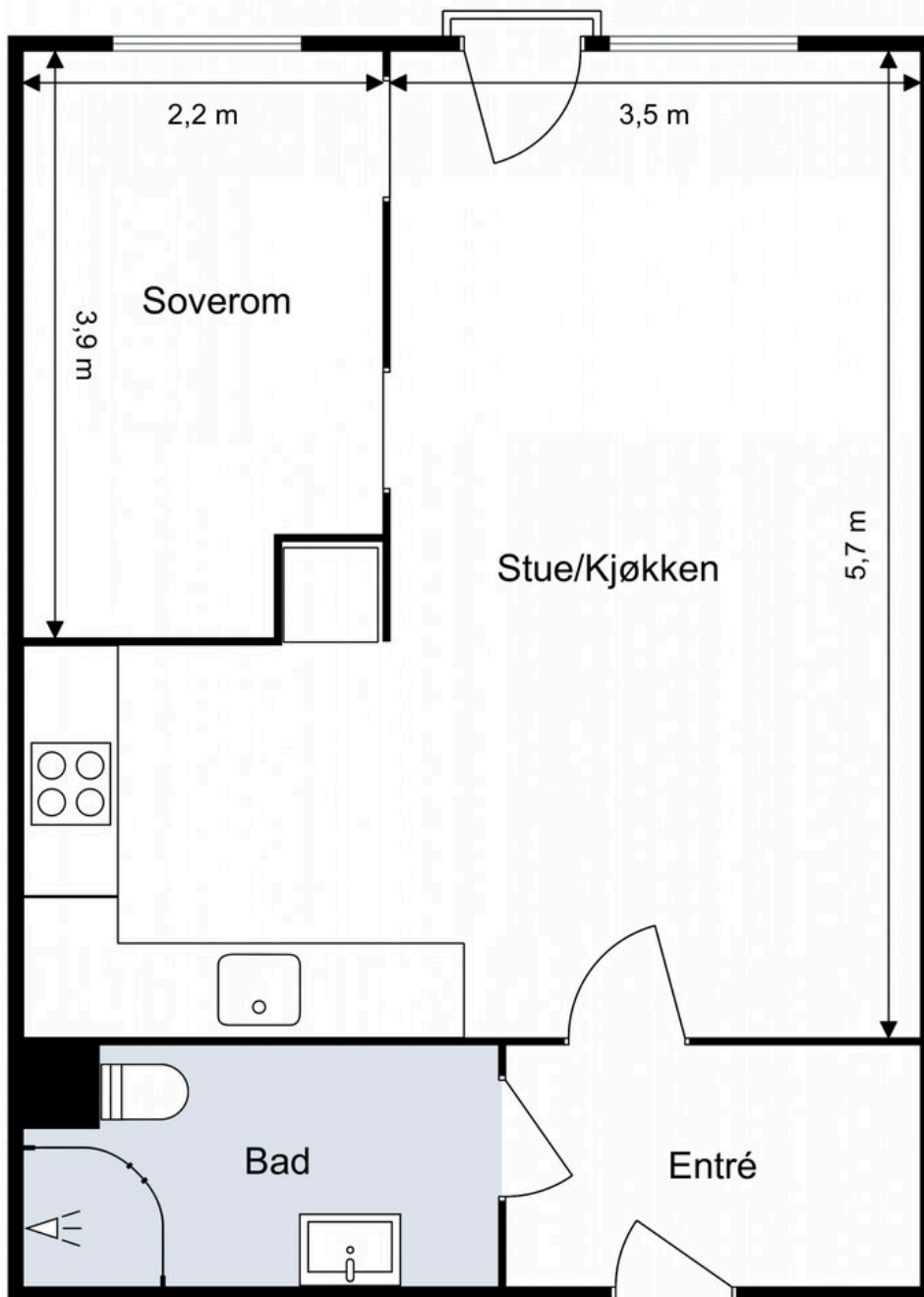
Dette er en arealeffektiv og velholdt 2-roms selveier med attraktiv beliggenhet i Nydalen. Leiligheten har en god planløsning og inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom og bad. Oppholdsrommene gir en fin romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter.

Hvis du ønsker en bolig som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til byliv og gode servicetilbud, er dette et godt valg - enten for eget bruk eller utleie.

Fremtredende kvaliteter

- Perfekt utleieobjekt
- God planløsning
- Heis
- Oppbevaringsplass i utebod
- Varmtvann og bredbånd inkl. i felleskostnadene
- Nærhet til marka og turmuligheter
- Rett ved BI og Storo Storsenter
- Kort vei til kollektivtransport og div servicetilbud

Gunnar Schjelderups vei 13 E
2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme











Lyst og funksjonelt kjøkken i åpen løsning mot stuen, som gir en sosial og praktisk planløsning med gode arbeidsflater.



Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskeikum.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp og stekeovn, samt ventilator over kokeplass.



Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler.



De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære.

Rommet har rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe.





Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det også direkte adgang til badet.



I entréen har du en romslig skyvedørgarderobe med svært gode oppbevaringsmuligheter.

Her bor du med nærhet til alt du trenger i hverdagen.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0290/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gunnar Schjelderups vei 13E, 0485 OSLO
Gnr 77, bnr 376, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Phuoc Bao Diep
Catharine Lam

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
114 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

116 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
129 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 706 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 719 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
2

Antall soverom

1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. En utebod under trappen opp til leiligheten. Den er merket med nr. 104.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold

ENTRÉ:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy i en romslig skyvedørgarderobe.

STUE:

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys, samt fransk balkong som gir en ekstra åpen romfølelse. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med 3-stavs eikeparkett, og overflatene er malt i moderne fargetoner. Et godt utgangspunkt for å skape ditt drømmehjem!

ÅPEN KJØKKENLØSNING:

Lyst og funksjonelt kjøkken i åpen løsning mot stuen, som gir en sosial og praktisk planløsning med gode arbeidsflater. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Det er kitchenboard og belysning over benkeplaten, som bidrar til en praktisk arbeidssone. Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp og stekeovn, samt ventilator over kokeplass. Det er også plass til et hyggelig kjøkkenbord

for frokost og en uformell spiseplass.

BADEROM:

Pent og funksjonelt badedrom med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen, som gir et behagelig lys. Himlingen er utført med lakkerte stålplater og innfelt belysning. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i innredning og speilskap med lys. Dusjhjørne med svingbare glassdører gir en praktisk løsning, og det er opplegg for vaskemaskin, samt mekanisk avtrekk.

SOVEROM

Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe, som gir en praktisk og plassbesparende løsning.

OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en utebod under trappen opp til leiligheten på ca. 4 m², merket med nr. 104. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert 2007.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags energiglass, produsert 2007.
Overflater etc.: Himling med malt betong og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Tak høyden ble målt i entré til: 2,49 m og i stue til: 2,50 m. Innerdører: Glatte innerdører. Glatte skyvedører til soverommet.
Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad

Parkering

Det følger ikke med parkeringsplass. Det er mulighet for kjøp/leie av parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringszone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motersyssel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motersyssel og el-moped: 650 kroner for ett år

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringszone F, G, H, I, J og K (Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker):

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år

Motersyssel og moped: 0 kr for ett år

El-bil: 0 kr for ett år

El-motersyssel og el-moped: 0 kr for ett år

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

Modernisering og påkostninger

I 2026 ble veggene i stue, kjøkken og soverom malt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke foretatt radonmåling.

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

Ja.

Beskriv: Leiligheten har vært langtids utleid fram til 1. april 2026.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong. Utvendig forblendet med teglstein og felter med kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget). Bygget har personheis.

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:

TG2:

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling
Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights.
Vegger med fliser.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak:

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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

TGIU:

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:
-Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:

- Vaskemaskin.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, og elektrisk gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5450 kWh (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 415,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 415,00,- pr. md.

Herav:

Internett 184,00

Felleskostnader 2 231,00

Felleskostnadene inkluderer bl.a. personalkostnader, styrehonorar, avskrivninger, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, festeavgift, kommunale avgifter, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 050 481,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 201 925,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet bredbånd via sameiets felles avtale med OBOS OpenNet, og er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nydalstoppen, orgnr. 992317140

Om sameiet

Sameiet består av 100 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 44/4569.

Hjemmeside: <https://vibbo.no/nydalstoppen>

Særlige bestemmelser i vedtektenes §1 vedrørende hvem som kan bebo leilighetene:

Seksjonene skal bare bebos eller leies ut til studenter.

Styret kan kreve dokumentasjon fra eier eller bruker av

seksjonen på at man oppfyller dette vilkåret. Eier eller bruker som oppfyller vilkåret om å være student, kan ta opp i sin husstand personer som ikke oppfyller dette vilkåret. Denne bestemmelsen kan kun endres med samtykke fra Oslo kommune.

Kommentar fra styret:

Hvem som helst kan kjøpe, men det er kun studenter som kan bo i leilighetene. Det vil si at en i husstanden må være student eller kun leies ut til studenter. Vi innhenter ikke dokumentasjon per idag og har heller ikke praktisert det tidligere, vi har gjensidig tillitsforhold og agerer kun når vi mottar klager fra andre seksjonseiere. Hva som er student er ikke definert i vedtekten.

Festeavgift:

Festeavgift: Sameiet er tilknyttet et envac søppelhåndteringssystem som ligger på en tomt som festes av Avantor.

Styrets arbeid og gjennomførte tiltak siste året:

Rehabilitering av fasede, maling, oppgradert belysning.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 11 389,-pr. 31.12.2025

Lånenr.: 98208255665

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,05%

Restsaldo 1 188 756,00

Innfrielsesdato: 30.01.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Restsaldo: 11 388,60

Kapitalkostnader: 126,04

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 5 060,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

BUDSJETT 2025

SUM DRIFTSINNTEKTER: 3 361 000,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: -2 918 000,-
DRIFTSRESULTAT: 443 000,-
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: -94 000,-
ÅRSRESULTAT: 349 000,- OVERSKUDD

Megler har ikke mottatt informasjon vedrørende årsmøte for 2026, og har med det ingen kjennskap til budsjettet for 2026. De fleste sameier/borettslag/aksjelag har i disse dager årsmøter, og det kan bli vedtatt forslag som medfører økte kostnader hver enkelt seksjon/andel. Kontakt forretningsfører ved behov.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for beboere. Lufting av hund skal ikke skje på felles uteareal og grøntområder for sameiet. Styret kan ved sjenerende husdyrhold kreve endring eller at dyreholdet opphører. Det er båndtvang i bygget og på sameiet sin eiendom.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 703526

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 467 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

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 ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen, i Oslo kommune. Nydalen har gjennomgått en

totalforandring de siste årene og fremstår nå som et urbant, levende og svært moderne bydelssenter. Antallet beboere og brukere av området øker stadig, og i tråd med denne etterspørselen har det blitt etablert en rekke serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Meny, Coop Mega og Rema 1000. For ytterligere servicetilbud har Torshov og Sandaker Senter et bredt og variert utvalg. Kun få minutters gange fra leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter finner man også Norges største og første IMAX-kino, som åpnet i mars 2018 med hele 11 saler og tilrettelegging for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, som åpnet i 2016, har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/kafeer, bakeri, apotek og blomsterbutikk.

I tillegg ligger St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum innenfor rekkevidde, med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med Maridalen som et naturlig valg for rolige sykkelveier og et fantastisk utvalg av turstier til fots, på sykkel eller ski. Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter, ligger også i nærheten, sammen med Grefsenkollen, hvor man kan nyte en fantastisk utsikt over hele Oslo by og få et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres også utekonsserter om sommeren under navnet "OVER OSLO", noe som er svært populært. For treningsentusiaster finnes det SATS/Elixia i Nydalen og Storo, samt Evo, som alle ligger få minutters gange fra leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og bidrar til den idylliske atmosfæren i området, og elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fiske.

Følger man Akerselva, som strekker seg over 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan man kombinere en tur langs elven med historiske opplevelser. Akerselva har mange historiske minner, og langs elva vil man passere 20 fosser, 45 bruer og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare et steinkast unna leiligheten.

Selv om man ikke ønsker å gå hele veien langs den historiske elven, anbefales det likevel å følge turstiene langs elven for de som ønsker å utforske marka. Maridalsvannet er et perfekt utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka til fots, på sykkel eller ski – og man er garantert en flott opplevelse.

Nydalen er et knutepunkt for kollektivtransport, 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 er det enkelt å komme seg dit man skal. Nærmeste holdeplass er Nydalen/Kristoffer Aamodts gate, som ligger bare noen hundre meter fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Nydalen T : 5 min gange (Linje 30, 37, 51, 56, 56B, 58)

Tog: Storo: 8 min gange (Linje 11, 12, 18)

T-bane: Storo: 8 min gange (Linje 4, 5)

Skoler og barnehager

Barneskole: Fernanda Nissen skole.

Ungdomsskole: Elever går videre til Bentsebrua skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.11.2007. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

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

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for følgende arbeid:
- Montering av brannalarmanlegg 23.08.2023

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til 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.

Området Nydalen/Storo er i vekst, og det gjøres oppmerksom på at det foreligger planer for området. 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/>

- PLANSAKER -

Sandakerveien 121 - oppføring av boligkvarter (trykkeriet/glasshallene). For mer info se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>

Gunnar Schjelderups vei ved nr. 33 - Planforslag til offentlig ettersyn - fortsettelse av sak 202314276 (Studentboliger)

Saksnummer: 202318148 - Regulerings sak

Mottatt sak: 26.09.2023

Omhandler: Tomten er i dag en parkeringsplass som ligger langs Gjøvikbanen og Ring 3. Prinsippforslag er en U-formet bygning som skaper et støyskjermert grønt innvendig gårdsrom med mye sol og støyskjermede hybler med utsikt over byen. Tiltaket er foreslått i 1 underetasje, 7 boligetasjer og en takterrasse med sosiale rom som slutter seg til bebyggelsen langs ringveien og jernbanen og bidrar sterkt til støyskjermingen av bebyggelsen syd for studentboligene.

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/09928 hvor siste status er svar på spørsmål om status og fremdrift.

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

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 boligårn med volumer i 9 og 13 etasjer, og utadrettet virksomhet i 1. etasje.

Saksnr 201604130- Saken gjelder SANDAKERVEIEN 113 - 119. GNR. 77 BNR. 381. Hensikten med reg.planen er å tilrette legge for bebyggelse med bolig, kontor og forretningsformål, samt et off. tilgjengelig grøntområde. Offentlig ettersyn 21.8 - 2.10.17

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

- BYGGESAKER -

Gunnar Schjelderups vei 21 C - bruksendring av kjeller, fasadeendringer

Saksnummer: 202515179

Gunnar Schjelderups vei 19D - bruksendring av underetasje og loft til bolig og fasadeendringer

Saksnummer: 202510138

Gunnar Schjelderups vei 13 E - bruksendring av areal på mesanin til soverom

Saksnummer: 202507734

Trykkeriet Nydalen:

I nærområdet pågår utviklingen av Trykkeriet Nydalen – et nytt, urbant nabolag i en bydel som de senere årene har transformert seg fra industriområde til et levende og moderne bymiljø. OBOS er i gang med å utvikle det tidligere Schibsted-trykkeriet til et attraktivt boligområde der historiske elementer kombineres med moderne arkitektur. Prosjektet vil omfatte rundt 700 nye leiligheter, en større grønn park, fellesarealer samt et variert tilbud av kultur- og næringsvirksomhet. Som en del av utviklingen transformeres de karakteristiske Glasshallene til et levende bomiljø med cirka 150 leiligheter. Versalen utgjør det andre byggetrinnet i Trykkeriet Nydalen og vil bestå av om lag 235 leiligheter, organisert rundt et grønt og skjermet gårdsrom.

- Det foreligger pågående byggesaker i tilknytning til utviklingen av Trykkeriet Nydalen: -

Sandakerveien 121 - midlertidig bruksendring - Arrangementer

Saksnummer: 2025/07498 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - oppføring av boligkvarter - Kvartal A

Saksnummer: 2025/07752 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554019

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - etablering av midlertidig parkeringsplass

Saksnummer: 2025/07311 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556835

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - etablering av midlertidig nedkjøringsrampe til parkeringskjeller

Saksnummer: 2025/07276 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557006

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - Nydalen park - opparbeidelse av offentlig park

Saksnummer: 2026/01348 - Byggesak

Mottatt sak: 05.02.2026

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - riving av industribebyggelse - Trykkerihallene

Saksnummer: 2025/07764 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553946

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - etablering av midlertidig parkeringsplass

Saksnummer: 2025/07311 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556835

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - ombygging og bruksendring til bolig - Trykkerihallene

Saksnummer: 2025/07759 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553953

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - opparbeidelse av gang- og sykkelvei og aktivitetssoner i friområde

Saksnummer: 2025/07258 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557060

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - midlertidig bruksendring - Arrangementer

Saksnummer: 2025/07498 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - etablering av midlertidig nedkjøringsrampe til parkeringskjeller

Saksnummer: 2025/07276 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557006

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - Nydalen park - opparbeidelse av offentlig park

Saksnummer: 2026/01348 - Byggesak

Mottatt sak: 05.02.2026

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - oppføring av boligkvarter - Kvartal A

Saksnummer: 2025/07752 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554019

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - ombygging og bruksendring til bolig - Trykkerihallene

Saksnummer: 2025/07759 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553953

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - opparbeidelse av gang- og sykkelvei og aktivitetssoner i friområde

Saksnummer: 2025/07258 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557060

Status: Under behandling

Sandakerveien 121 - riving av industribyggelse - Trykkerihallene

Saksnummer: 2025/07764 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553946

Status: Under behandling

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har

vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat

og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og

tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Gebyr for innhenting av informasjon fra forretningsfører. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 114 550,- 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. 3 500,-.

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 24. april 2026

Megler

Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

Megler 2

Ingunn Tennebø, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95415006

Meglerforetaket

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





Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Gunnar Schjelderups vei 13E , 0485 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 77, bnr. 376, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 0 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 18.04.2026

Oppdragsnr.: 13350-3212

Referansenummer: EH6137

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2007. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Overflatene fremstår med normalt god standard på innredninger og utstyr.

Selveierleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fransk balkong.

Boligblokk oppført i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong. Utvendig forblendet med teglstein og felter med kledning. Flat takkonstruksjon, antatt teknet med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget). Bygget har personheis.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Himling med malt betong og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,49 m og i stue til: 2,50 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum. Kitchenboard og belysning over benkeplaten. Integreert koketopp og stekeovn. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

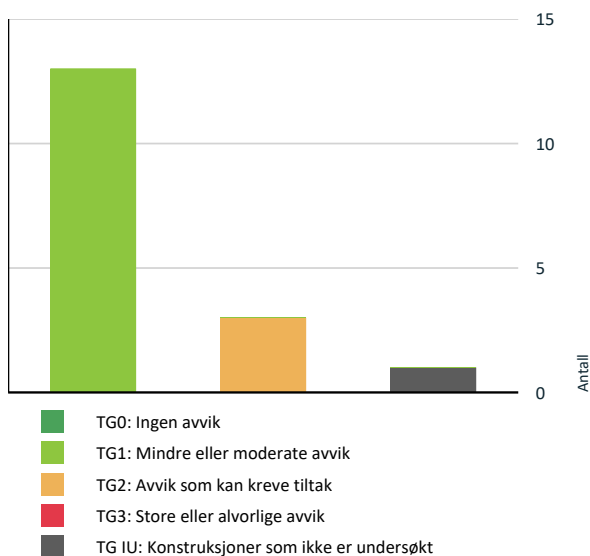
[Gå til side](#)

Selveierleilighet




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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
 Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
 Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert 2007.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags energiglass, produsert 2007.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fransk balkong.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk oppført i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong. Utvendig forblendet med teglstein og felter med kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget). Bygget har personheis.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Himling med malt betong og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,49 m og i stue til: 2,50 m.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører. Glatte skyvedører til soverommet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kitchenboard og belysning over benkeplaten. Integrrert koketopp og

Tilstandsrapport

stekeovn. Ventilator over kokeplass.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

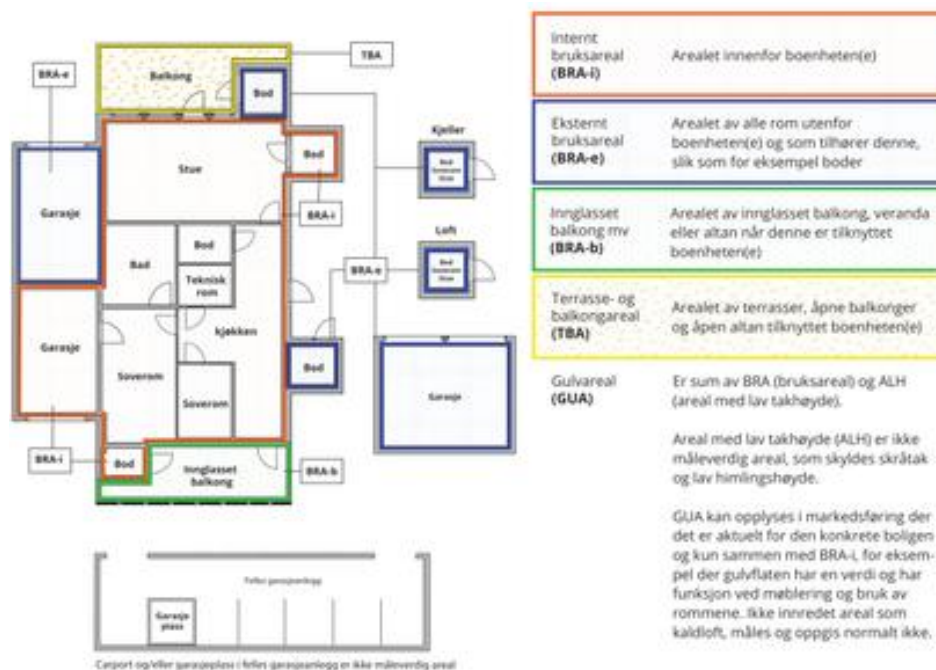
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje		44		44	
Utebod		4		4	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En utebod under trappen opp til leiligheten på ca. 4 m². Merket med nr. 104.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Phuoc Bao Diep	Kunde
	Andre Evensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	376		11	2465.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gunnar Schjelderups vei 13E, 0485 Oslo

Hjemmelshaver

Catharine Lam og Phuoc Bao Diep

Boligselskap

Sameiet Nydalstoppen

Eierandel

44 / 4569

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning,
telefon 02333

Organisasjonsnr

992317140

Felles formue

Kr. 5 060 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 12 250 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	703526			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegning	17.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	17.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	17.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EH6137>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
18. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0290/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Gunnar Schjelderups vei 13E, 0485 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Phuoc Bao Diep, Catharine Lam	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 30. oktober 2020	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? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 703526 Forsikret i: IF Skadeforsikring	

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke foretatt radonmåling.

Feil og mangler

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Leiligheten har vært langtids utleid fram til 1. april 2026.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0290/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Phuoc Bao Diep

Dato

2026-04-18

Navn

Catharine Lam

Dato

2026-04-19

Identifikasjon



Phuoc Bao Diep

Identifikasjon



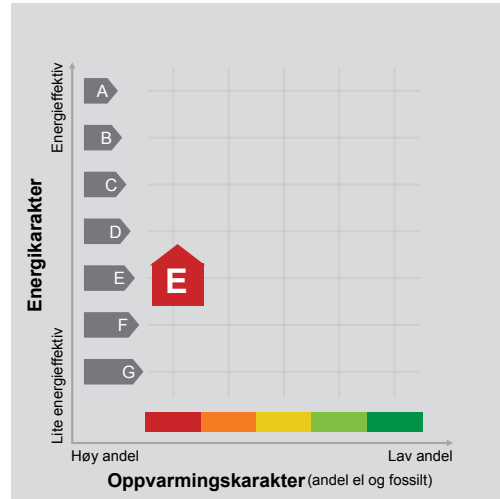
Catharine Lam



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET NYDALSTOPPEN
Antall registrerte enheter	53
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	376
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81809674
Merkenummer	Energiattest-2025-242026
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2006

Bygningsmateriale:

BRA: 44

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (53)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0101	13	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0102	14	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0103	15	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0104	16	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0109	9	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0110	10	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0111	11	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0112	12	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0201	25	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0202	26	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0203	27	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0204	28	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0209	21	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0210	22	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0211	23	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0212	24	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0301	37	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0302	38	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0303	39	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0304	40	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0309	33	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0310	34	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0311	35	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0312	36	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0401	49	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0402	50	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0403	51	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0404	52	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0409	45	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0410	46	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0411	47	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0412	48	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0501	61	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0502	62	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0503	63	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0504	64	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0509	57	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0510	58	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0511	59	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0512	60	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0601	73	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0602	74	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0603	75	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0604	76	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0609	69	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0610	70	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0611	71	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0612	72	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0702	86	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0703	87	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0704	88	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0802	92	0	
Gunnar Schjelderups vei 13E	81809674	H0803	93	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	22 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	44 m ²
Totalt BRA	44 m ²
Oppvarmet luftvolum	106 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	227,6 Wh/(m ² ·K)

Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,74
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.8.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	89,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	158,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 781 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	199,56 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 054 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	199,56 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 781 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 781 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 781 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7308
SAMEIET NYDALSTOPPEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYDALSTOPPEN

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:

2. juni 2025 kl. 17:00, Nydalstoppen sameie - Møterom i garasjen Gunnar Schjelderups V 13..

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.

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 og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NYDALSTOPPEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kine Skjetne Arnestad v/ OBOS Eiendomsforvaltning foreslås 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

Fører av protokoll og protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7308 SAMEIET NYDALSTOPPEN Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 600.

Honoraret er justert i henhold til KPI.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 600

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fabian Balder Borch

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Anders Sørnes
 - Peder Mykleby Løken
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Selv om det ikke er meldt inn saker til behandling fra sameierne i år, ønsker vi likevel å gjennomføre årsmøtet fysisk. Det gir en god anledning til å oppsummere året som har gått.

Styremøter: Det har vært gjennomført åtte styremøter i perioden, hvor viktige saker har blitt diskutert og vedtatt for å sikre god drift av sameiet.

Dugnad: Det ble arrangert dugnad i mai med svært godt oppmøte. Mange sameiere bidro både under dugnaden og med ekstra arbeid i løpet av året, noe styret setter stor pris på.

HMS-arbeid: Styret har videreført og styrket HMS-arbeidet. HMS-rutiner og internkontrollsystemer som tidligere manglet, er nå godt innarbeidet i driften. Dette bidrar til et tryggere og mer velfungerende sameie.

Oppgradering av belysning: Et større prosjekt er gjennomført med utskifting av eldre lysrør til moderne LED-belysning i fellesområder. Dette gir både bedre lysforhold og reduserer strømforbruket betydelig.

Oppussing av oppganger: Oppgangene har fått et løft gjennom malerarbeid. Sprekkdannelser og slitasje er utbedret, og lysere farger er valgt for å gjøre innemiljøet triveligere og mer innbydende.

Utemiljø: Styret har lagt vekt på å skape et hyggelig utemiljø. Det er blant annet plantet blomster og grønt for å bidra til trivsel og et pent førsteinntrykk.

SAMEIET NYDALSTOPPEN
ORG.NR. 992 317 140, KUNDENR. 7308

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 359 672	3 154 092	4 960 000	3 361 000
Andre inntekter	3	536 308	97 817	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 895 980	3 251 909	4 960 000	3 361 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 165	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-157 200	-150 000	-150 000	-157 000
Avskrivninger	13	-16 319	-16 319	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 102	-14 322	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-142 440	-135 459	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-57 461	-36 717	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 015 650	-1 357 754	-387 000	-393 000
Forsikringer		-163 444	-145 149	-159 000	-191 000
Festeavgift		-6 952	-6 635	-6 000	-6 000
Kommunale avgifter	9	-577 833	-474 802	-554 000	-635 000
Energi/fyring		-576 548	-543 066	-650 000	-650 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-223 507	-216 948	-227 000	-236 000
Andre driftskostnader	10	-514 245	-418 450	-440 900	-457 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 483 867	-3 536 771	-2 759 550	-2 918 000
DRIFTSRESULTAT		-1 587 887	-284 862	2 200 450	443 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 557	22 937	0	0
Finanskostnader	12	-48 761	-100	0	-94 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 204	22 837	0	-94 000
ÅRSRESULTAT		-1 600 091	-262 026	2 200 450	349 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 417 083	-262 026		
Udekket tap		-183 008	0		

SAMEIET NYDALSTOPPEN
ORG.NR. 992 317 140, KUNDENR. 7308

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	32 639	48 959
SUM ANLEGGSMIDLER		32 639	48 959
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 778	29 259
Forskuddsbetalte kostnader		7 807	18 079
Driftskonto OBOS-banken		616 480	931 699
Sparekonto OBOS-banken		777 525	647 638
SUM OMLØPSMIDLER		1 412 589	1 626 675
SUM EIENDELER		1 445 229	1 675 633
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 417 083
Udekket tap	14	-183 008	0
SUM EGENKAPITAL		-183 008	1 417 083
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 268 385	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 268 385	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 428	28 136
Leverandørgjeld		284 898	230 414
Påløpte renter		526	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 852	258 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 445 229	1 675 633
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025
Styret i Sameiet Nydalstoppen

Fabian Balder
Borch

Jon Anders Sørnes

Peder Mykleby Løken

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 779 944
Parkering	358 928
TV/Internett	220 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 359 672

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra innkreving	500 000
Lading av kjøretøy	32 808
Nøkler	3 500
SUM ANDRE INNETEKTER	536 308

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 165

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 157 200.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 102.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-48 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 461
SUM KONSULENTHONORAR	-57 461

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 334 883
Drift/vedlikehold VVS	-35 039
Drift/vedlikehold elektro	-117 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 927
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 786
Drift/vedlikehold brannsikring	-171 930
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 055
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 458
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-144 663
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 015 650

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-413 001
Renovasjonsavgift	-164 832
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-577 833

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 455
Annet driftsmateriale	-8 351
Vaktmestertjenester	-180 201
Vakthold	-107 137
Renhold ved firmaer	-172 976
Snørydding	-31 461
Andre fremmede tjenester	-2 344
Trykksaker	-888
Andre kontorkostnader	-1 276
Kontingenter	-3 100

Bank- og kortgebyr	-3 617
Øreavrunding	-4
Velferdskostnader	-435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-514 245

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	34 706
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 851
SUM FINANSINNTEKTER	36 557

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-48 761
SUM FINANSKOSTNADER	-48 761

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2022	74 672	
Avskrevet tidligere	-25 713	
Avskrevet i år	-16 319	
		32 639
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		32 639

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-16 319
--------------------------------	----------------

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2024

-1 300 000

Nedbetalt i år

31 615

-1 268 385**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 268 385**

7308 - Sameiet Nydalstoppen

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	GA7308	BO7308	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	358 928	3 000 744	3 359 672
ANDRE INNEKTER	31 963	504 345	536 308
SUM DRIFTSINNEKTER	390 891	3 505 089	3 895 980
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-5 541	-16 624	-22 165
STYREHONORAR	-39 300	-117 900	-157 200
AVSKRIVNINGER	0	-16 319	-16 319
REVISJONSHONORAR	-3 031	-7 072	-10 102
FORR.FØRERHONORAR	-9 971	-132 469	-142 440
KONSULENTHONORAR	-662	-56 800	-57 461
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 891	-2 947 759	-3 015 650
FORSIKRINGER	-32 689	-130 755	-163 444
FESTEAVGIFT	0	-6 952	-6 952
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-577 833	-577 833
ENERGI / FYRING	-109 544	-467 004	-576 548
KABEL- / TV-ANLEGG	-4 113	-219 394	-223 507
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-97 523	-416 722	-514 245
SUM DRIFTSKOSTNADER	-370 264	-5 113 602	-5 483 867
DRIFTSRESULTAT:	20 627	-1 608 514	-1 587 887
FINANSINNEKT/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	4 859	31 698	36 557
FINANSKOSTNADER	0	-48 761	-48 761
RES. FINANSINNT/KOSTN.	4 859	-17 063	-12 204
RESULTAT	25 486	-1 625 577	-1 600 091

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALSTOPPEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALSTOPPEN.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnr: 71CWC-45Y8-4YYD2-UQMYP-LQU86-BZC/WZ

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 7308 Selskapsnavn: SAMEIET NYDALSTOPPEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET NYDALSTOPPEN

Møtedato: 02.06.2025

Møtetidspunkt: 17.00

Møtested: Møterom i garasjen Gunnar Schjelderups vei 13, Oslo

Til stede: 7 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 7 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Fabian Balder Borch.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

Vedtak: Valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Kine S. Arnestad foreslått.

Som protokollvitne ble Jonas H. Rømo foreslått.

Vedtak: Valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 160.600,-.

Vedtak: Godkjent.

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble foreslått Fabian Balder Borch.

Vedtak: Valgt.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Peder Mykleby Løken og Jon Anders Sørnes.

Vedtak: Valgt.

Møtet ble hevet kl.17.40 Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad
Møteleder/protokollfører

Johan H. Rømo
protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse:	Valgt for:
Leder	Fabian Balder Borch	Gunnar Schjelderups vei 13 E	2025-2027
Styremedlem	Peder Mykleby Løken	Gunnar Schjelderups vei 13 E	2025-2027
Styremedlem	Jon Anders Sørnes	Munkerudåsen 32, 1165 Oslo	2025-2027

Husordensregler for Sameiet Nydalstoppen

Det er i hver enkelt sameiers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Dersom du leier ut din leilighet, er seksjonseieren ansvarlig for at leietakeren er gjort kjent med husordensreglene.

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00 (gjelder også i helgene). Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søndag og helligdager. Det er ikke tillatt med boring og banking utenom tidsrommet 08-21 på hverdager, 10-17 på lørdager. Dvs ingen vedlikeholdsarbeider på søndager og helligdager. Husbråk og støy utenom overnevnte tider vil medføre skriftlig advarsel og viderefakturerer av faktiske kostnader som eksempelvis utrykning av vaktelskap og kostnader relatert til foretningsfører. Gjentakende husbråk og støy kan medføre salgspålegg/utkastelse av leietaker.

HUSDYRHOLD

Husdyr er tillatt, men skal ikke være sjenanse for beboerne. Lufting av hund skal ikke skje på felles uteareal og grøntområder for sameiet. Styret kan ved sjenerende husdyrhold kreve endring eller at dyreholdet opphører. Det er båndtvang i bygget og på sameiet sin eiendom.

HUSHOLDNINGSAVFALL

HUSHOLDNINGSAVFALL Husholdningsavfall legges i søppelrørsystemet. Anvisning for bruk av "Envac" søppelhåndtering må følges. Søppel skal ikke etterlates i svalgang eller andre plasser i fellesarealet. Det gjelder både innendørs og utendørs. Uønsket post etterlates ikke i fellesareal. Større gjenstander som møbler eller hvitevarer, papp/emballasje og annet som ikke er tilpasset søppelsystemet må beboerne selv kjøre til gjenvinningsstasjonen. Ved hensetting av søppel vil beboer fått en bot på 3000 kr, og i tillegg bli viderefakturert for faktiske utgifter i forbindelse med hendelsen. Det er ikke tillatt å kaste sneiper og annet fra balkongene.

RENHOLD

Renholdsfirma er engasjert for vask av fellesareal. Det blir vasket en gang i uken.

De som bruker garasjeplassen (leier/eier) er ansvarlig for at området på garasjeplassen holdes fritt for søppel. Garasjeplassen er ikke en lagringsplass (med unntak av dekk som kan settes på garasjeplassen).

MARKISER

Ikke tillatt å montere markiser uten tillatelse fra styret.

MOTORKJØRETØY

Plasseres i garasje eller på fast biloppstillingsplass for de som har dette. Ellers gjelder gateparkering etter gjeldende skilting. Det er mulighet for korttidsparkering på skiltet plass i inntil 30 min, men da med synlig bevis for korttidsparkering.

BALKONGER

Balkongen skal ikke brukes som lagerplass eller til hensetting av søppel. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på sameiet sin eiendom eller på balkongen. Det er heller ikke tillatt å montere parabol utvendig eller på balkongen. Blomsterkasser skal kun monteres på innsiden av balkongen. Det er ikke tillatt å gi fugler mat fra balkongen eller vinduer. Dette av hensyn til naboene under, og for å hindre at det kommer rotter på eiendommen. Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller noe annet fra balkongene.

NØDUTGANGER

Disse skal ikke blokkeres, brukes til lager av søppel eller røykeplass. Grønn nødåpner skal ikke benyttes utenom ved brann, evakuering og lignende nødstilfeller.

TAK

Skal ikke brukes til noe form for aktivitet. Dette kan medføre lekkasje til leilighetene under.

SVALGANGER/KORRIDORER

Det er ikke tillatt å plassere barnevogner og sykler på svalganger og korridorer. Dette grunnet brannkrav om rømningsvei og adkomst for rullestolbrukere. Det finnes felles sykkelbod i garasje og sykkelstativ utendørs.

POSTKASSESKILT

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt i standard utførelse, og med etternavn på beboer(e) av seksjonen. Det oppfordres om å benytte seg av postens skiltbutikk for postkasseskilt på nett, standard hvitt skilt med svart tekst.

AUOTMATISK DØRÅPNER

I sameiet er det automatisk døråpner på hovedinngangsdøren og bakdøren i 1 etasje.

Den betjenes med nøkkelbrikke fra utsiden og knapp fra innsiden. Det er forbudt å bruke stein eller andre gjenstander for å hindre at døren lukkes.

Hvis man trenger å sette døren i åpen stilling for inn/utf lytting etc kan dette gjøres ved å bruke knappen som er ved siden av dørkarmen øverst til høyre. Det skader mekanismen hvis døren blir hindret fra automatisk lukking. Den som får vareleveranser eller besøk er ansvarlig for at vedkommende ikke skader dørautomatikken. Hvis noen velger å bryte

reglene, så vil de bli holdt økonomisk ansvarlig for skadene. Hærverk vil bli anmeldt.

KAMERAOVERVÅKNING

Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder. Formålet er å forebygge hærverk og tyveri. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk. Alle sikkerhetskameraene er tydelig skiltet.

OPPBEVARING AV BRANNFARLIGE STOFFER

Det er forbudt å oppbevare brannfarlige stoffer, herunder gass, bensin, olje, løsningsmidler eller annet som er i strid med brannvesenets forskrifter i kjellerboden og garasjen. Beboere plikter å vise varsomhet ved bruk og oppbevaring av brannfarlige stoffer i egen leilighet. Beboere plikter å følge anvisningen på beholder og være særlig oppmerksom ved bruk og lagring av stoffer som kan selvantenne. Det anbefales å oppbevare så lite som mulig av slike stoffer på eiendommen.

Meldinger fra sameiets styre eller fra forretningsfører, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Husordensreglene med senere endringer gjelder så snart de er kunngjort for sameierne/beboerne.

Sist endret 16.06.21

VEDTEKTER

for

Sameiet Nydalstoppen, org. nr. 992 317 140

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 05.06.2023 og erstatter vedtekter av 16.juni 2017.

1. Innledende bestemmelser 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nydalstoppen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.11.2007.

Seksjonene skal bare bebos eller leies ut til studenter. Styret kan kreve dokumentasjon fra eier eller bruker av seksjonen på at man oppfyller dette vilkåret. Eier eller bruker som oppfyller vilkåret om å være student, kan ta opp i sin husstand personer som ikke oppfyller dette vilkåret. Denne bestemmelsen kan kun endres med samtykke fra Oslo kommune.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 100 boligseksjoner på eiendommen gnr. 77, bnr. 376 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private utearealer

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Bruker av seksjonen må oppfylle vilkårene beskrevet i disse vedtekters punkt 1-1 andre ledd.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner i samsvar med eierseksjonsloven § 23. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe bolig samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene følges av dem selv, deres husstander og eventuelle leietakere.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser ligger som fellesareal i sameiets garasje.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Plassene 1-49 disponeres iht. tinglyst erklæring av naboeiendommen g-bnr: 77/375.

Garasjeplasser blir kun tildelt den som har kjøpt bruksrett til særskilt plass. Midlertidig enerett til bruk av garasjeplass på sameiets fellesareal varer i 30 år etter at bruksretten ble tildelt den enkelte seksjon.

Ved salg av bruksrett til garasjeplass har sameierne i sameiet forkjøpsrett. Selger av bruksrett til garasjeplass skal ved salg melde fra om salget til styret innen rimelig tid. Når styret får melding om salget skal øvrige sameiere straks varsles på egnet kanal. Sameiere som ønsker å utøve forkjøpsretten må sende skriftlig melding til selger innen 7 virkedager fra salget er varslet av styret.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget kal fordeles forholdsmessig etter antall garasjeplasser mellom sameiet og eier av garasjeplassene 1-49 som disponeres av gnr 77 bnr 375. Sameiets styre fastsetter akontobeløp for garasjeplassene som disponeres av gnr 77 bnr 375.

Den som erverver bruksrett til garasjeplass betaler et særskilt tillegg i felleskostnadene for å dekke andel drifts- og vedlikeholdskostnader av garasjeanlegget/fellessarealet. Tilleggets størrelse fastsettes av styret i sameiet.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Eier av bruksrett til parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier av bruksrett. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) 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.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor inklusiv vinduer og vinduskarmen, men ikke utskifting av sluk, veranda- og ytterdører til bolig.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) 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.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (12) Unnlater seksjonseieren å oppfylle sin vedlikeholdsplikt etter disse vedtekter, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Seksjonseieren skal i slikt tilfelle ha rekommendert varsel med 14 dagers frist før arbeidene utføres.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) 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. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) 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.

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

(4) 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.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Se også punkt 4-4 over.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten

(utkastelse) 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av

sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om 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.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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, besluttet 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 stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Camilla Pitz Jacobsen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: c.jacobsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0290/26 . Vår ref.: 7308-1-011

Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Nydalstoppen
Organisasjonsnr: 992317140
Seksjonseier: Diep, Phuoc Bao
Medeier: Lam, Catharine
Leilighetsnummer: 011
Adresse: Gunnar Schjelderups Vei 13 E, 0485 OSLO
Seksjonsnummer: 11
Gnr. 77
Bnr. 376

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 703526.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bruksrett til garasje plass i sameiets fellesareal kan kun erverves av seksjonseierne. Bruksrettene er på fellesarealene og er ikke tinglyst. Ved salg av seksjoner med garasje plass vil det påløpe administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser. Vi forutsetter at garasjeplassen følger ved salg.

Særlige bestemmelser i vedtektenes § 1 vedrørende hvem som kan bebo leilighetene. Vedtektene §1. fungerer slik...31/5-17 mail fra styreleder (er også lagret i korr): Hvem som helst kan kjøpe, men det er kun studenter som kan bo i leilighetene. Det vil si at en i husstanden må være student eller kun leies ut til studenter. Vi innhenter ikke dokumentasjon per idag og har heller ikke praktisert det tidligere, vi har gjensidig tillitsforhold og agerer kun når vi mottar klager fra andre seksjonseiere. Festeavgift: Sameiet er tilknyttet et envac søppelhåndteringssystem som ligger på en tomt som festes av Avantor. Dyrehold tillatt, se husordensreglene. Styret ønsker kontaktinfo til kjøperne (mobil/e-post adresse). Hjemmeside: <https://vibbo.no/nydalstoppen>

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208255665
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 182 606,00
Innfrielsesdato:	30.01.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 415,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	184,00	
Felleskostnader	2 231,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	218,-
Fradragsberettigede kostnader:	887,-
Annen formue:	5 060,-
Gjeld:	12 250,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208255665
Restsaldo:	11 388,60
Kapitalkostnader:	126,04
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 388,60,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Fabian Balder Borch, e-post:

nydalstoppen@gmail.com

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



S-4053

GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.03.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200106565](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200106565

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntillegelig formål (barnehage), industri
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gang- og sykkelvei, gang- og sykkelvei (under jernbane, annet veiareal)
- spesialområde: parkbelte i industriområde
- fellesområde: felles avkjørsel, annet fellesareal (fortau)

§ 3. Plassering og høyder

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

§ 4. Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) for felt A er 26 250 m². Arealer med gulvplan under kote 111,0 og som ikke er bolig, medregnes ikke. Maksimalt tillatt bruksareal for felt B er 30 500 m². Arealer under terreng skal ikke medregnes i T-BRA. Maksimalt tillatt bebygget areal (BYA) er 40 % for felt A og 35 % for felt B.

§ 5. Uteoppholdsareal

Boligene i felt A skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 17 % av bruksarealet for felt A, der minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng. Boligene i felt B skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 40 % av bruksarealet for felt B, der minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng. Det skal avsettes minimum 1 350 m² uteoppholdsareal for barnehage i felt B. De deler av arealet som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i MUA for boligene i felt B. Arealer som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal være egnet for lek og opphold.

§ 6. Utomhusplan

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

§ 7. Utforming

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

§ 8. Avkjørsler

Avkjørsler er som vist med pilene på kartet.

§ 9. Leilighetsfordeling

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

§ 10. Parkering

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

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

- § 11. *Byggeområde for blandet formål (felt A)*
I byggeområde for blandet formål: boliger og bevertning, tillates inntil 300 m² av tillatt bruksareal som bevertning. Bevertning skal ligge i 1. etasje.
- § 12. *Byggeområde for blandet formål (felt B)*
I byggeområde for blandet formål: boliger, kontorer, forretninger, bevertning og allmennyttig formål (barnehage), tillates til sammen inntil 1 000 m² av tillatt bruksareal som kontorer/forretning/bevertning. 600 m² av tillatt bruksareal er allmennyttig formål (barnehage) og kan ikke benyttes til andre formål. Den enkelte forretnings-, bevertnings- eller kontorenhet tillates med et bruksareal inntil 400 m². Øvrig areal skal være boliger. Bevertning, forretninger, kontorer og barnehage skal ligge i 1. etasje.
- § 13. *Byggeområde for industri*
For byggeområde for industri opprettholdes gjeldende regulering (S-2864).
- § 14. *Fellesområde - felles avkjørsel*
Felles avkjørsel II fra Gunnar Schjelderups vei sør på planområdet skal være felles for eiendommene gnr. 77, bnr. 54, 57 og 233, og senere utskilte parseller av disse. Felles avkjørsel I fra Gunnar Schjelderups vei nordvest på planområdet underlegges samme bestemmelser som tiliggende felles avkjørsel (S-2100).
- § 15. *Spesialområde: parkbelte i industriområde*
Området skal opparbeides med tilsvarende standard som parkbelte nordvest for planområdet.
- § 16. *Forurensning*
Før det foretas terrenginngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger forurenset grunn på planområdet. Dersom dette oppdages skal forurensningsmyndighetene varsles. De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes. Fasader og uteområder må skjermes slik at TA-506 Retningslinjer for begrensnig av støy fra industri ikke overskrides. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes. Vibrasjoner i boliger skal ikke overskride grensen for klasse B i Norsk standard NS 8176.
- § 17. *Rekkefølgebestemmelser*
I felt A skal bygning 11 være reist før det gis brukstillatelse for øvrige bygninger i felt A eller B. I felt B må bygning 2 og 3 være reist før det gis brukstillatelse for øvrige bygninger i felt B.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for et tiltak, skal utearealer som hører til tiltaket jamfør § 5, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Når årstiden ikke muliggjør opparbeidelse, kan opparbeidelsen utsettes slik at den er ferdigstilt til påfølgende 1.juli.
Før det gis igangsettingstillatelse i felt A eller B, skal tomt for ny byskole i området være sikret. Dersom det ved søknad om tiltak foreligger en tinglyst avtale om utbygging av studentboliger i felt A (jamfør § 9), og feltet bygges ut i samsvar med kravet, gjelder ikke dette for felt A.
Spesialområde: parkbelte i industriområde med tilgrensende gang- og sykkelvei innen planområdet, må være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B.
Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A eller B skal ny gang- og sykkelvei fra Gunnar Schjelderups vei og under Gjøvikbanen frem til Ring 3 være opparbeidet.
Felles avkjørsel II med fortau skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse i felt B.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530452
2074

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 376

Vi viser til bestilling av 20260414 for GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E.

GNR. 77 BNR. 376

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.04.2004.

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

2467 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



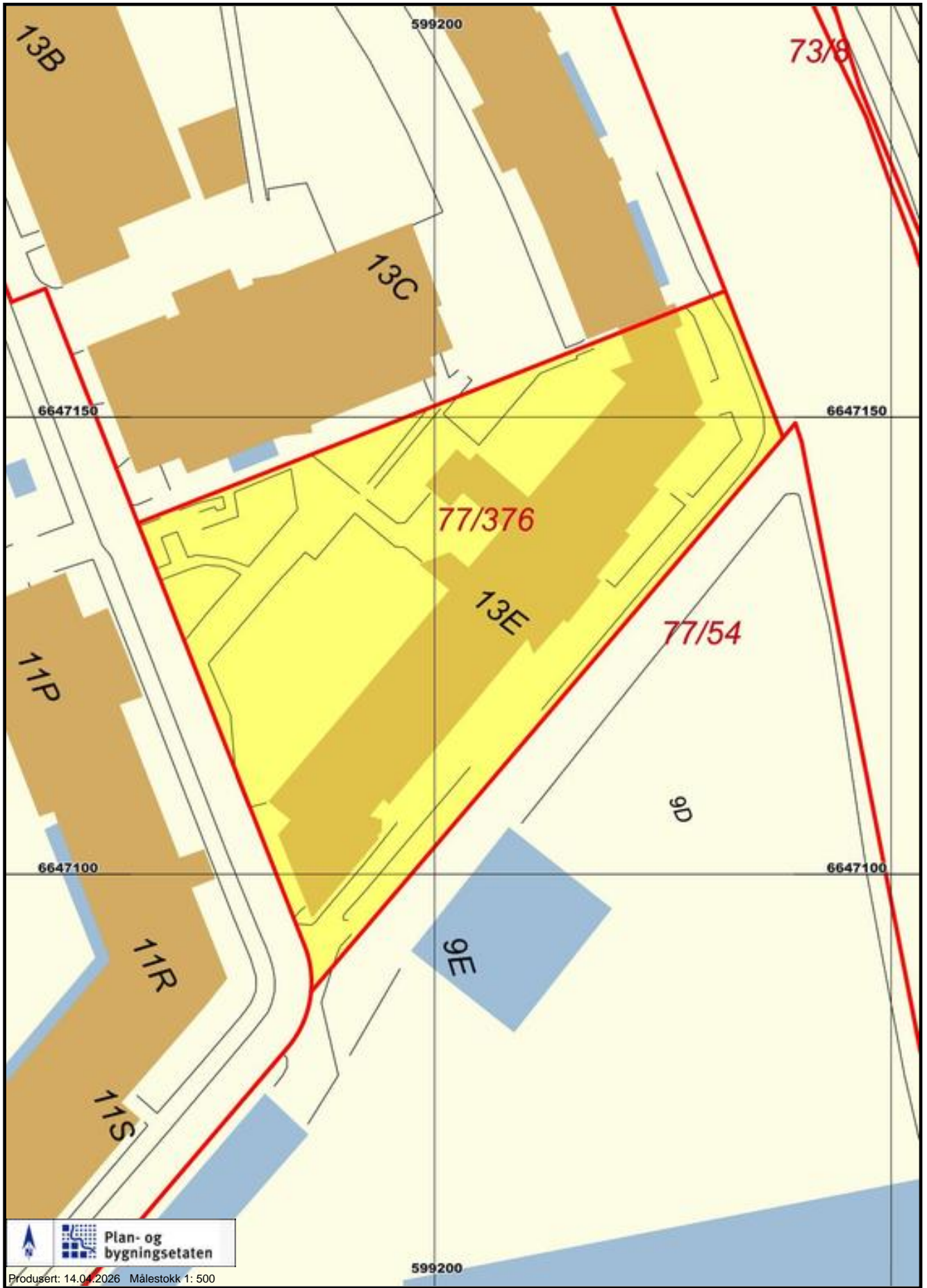
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

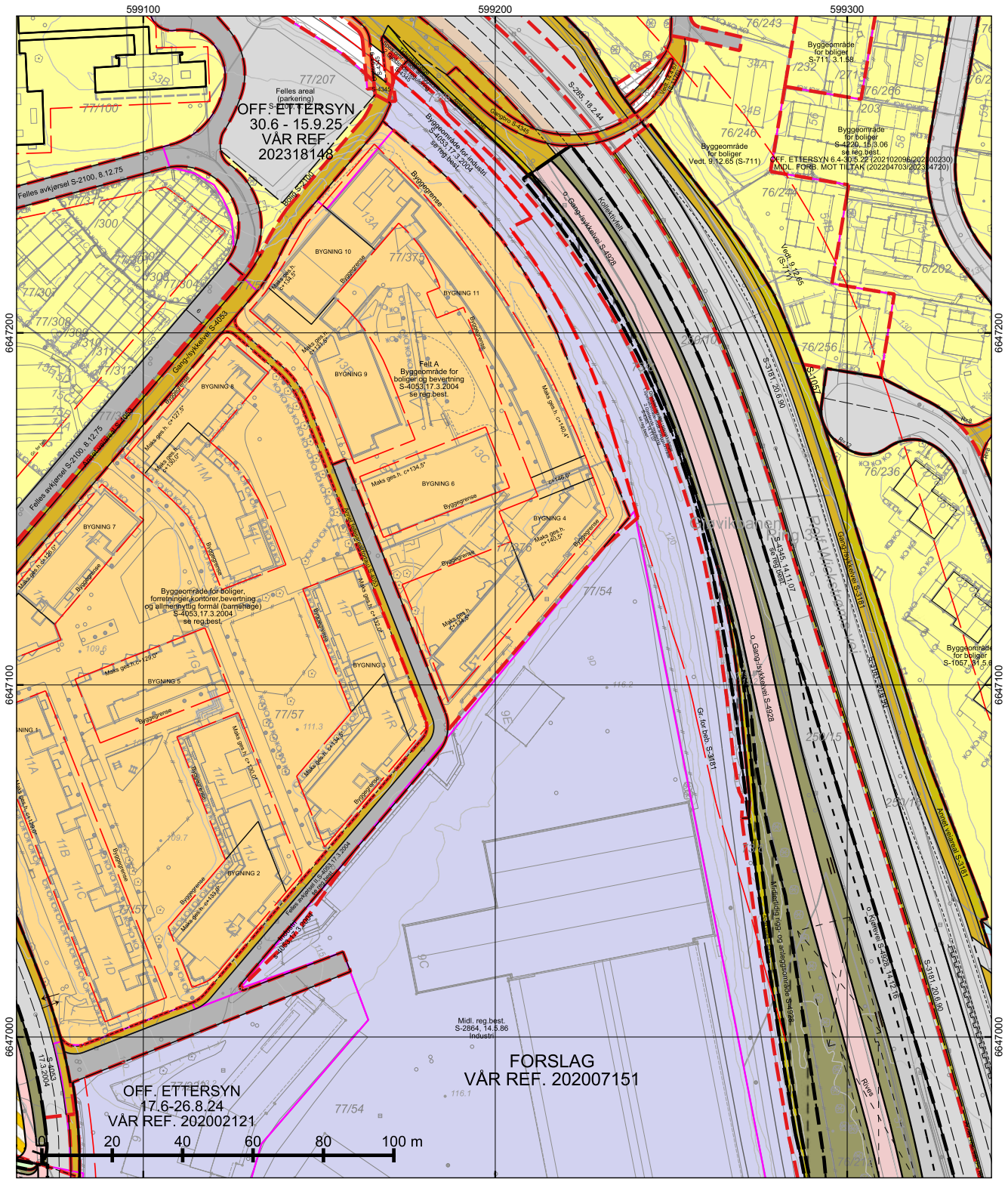
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen.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

Virkninger av planbestemmelser

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


Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).













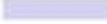










































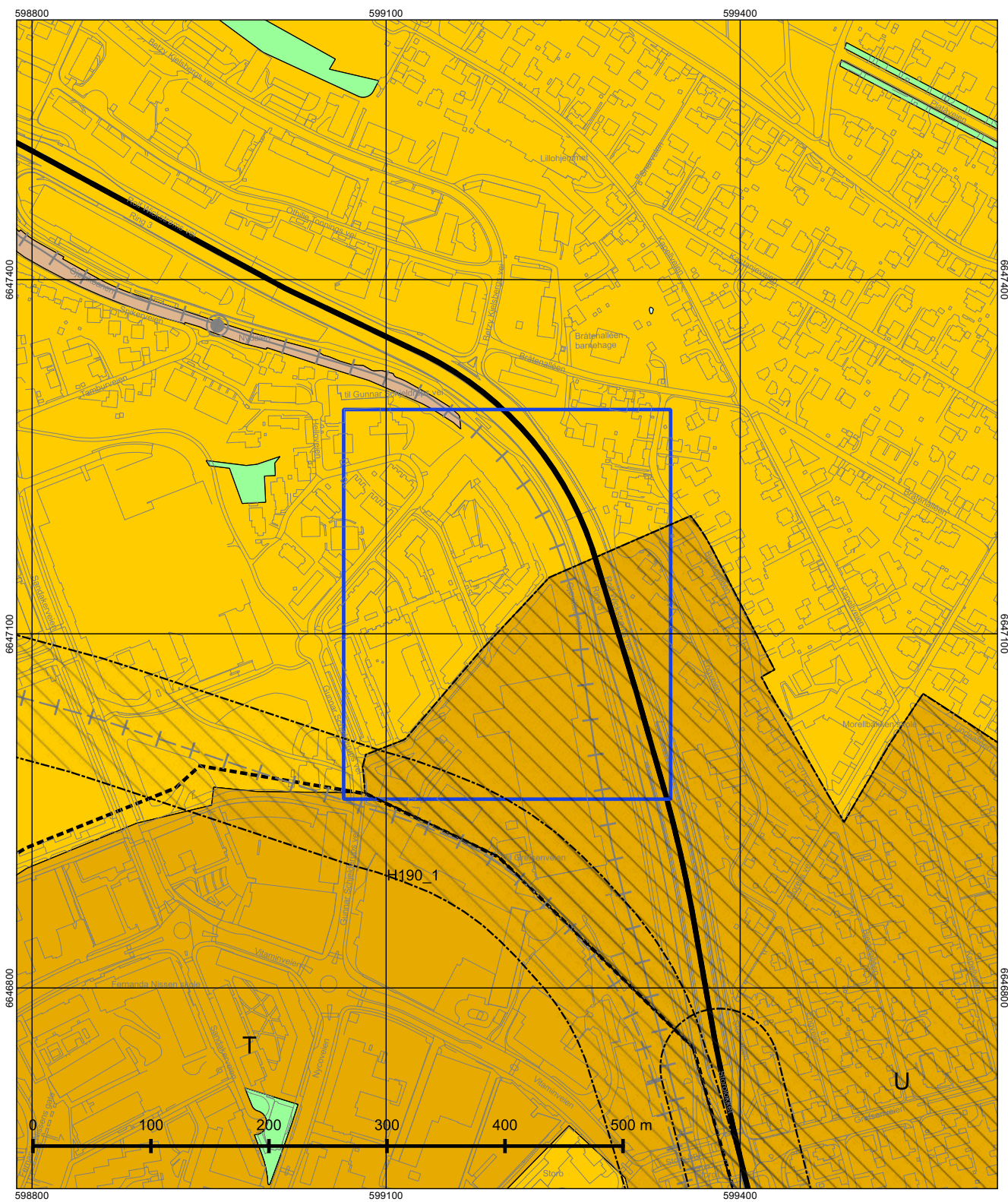
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 14.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 156000/ 86530452</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 77/376</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	71 - Felles parkering		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert kjørefelt
	141 - Forr./kontor/offentlig		Bygningens avgrensning i beb. plan
	144 - Forr./bolig		Bebyggelse som inngår i planen
	150 - Industri m.tilh. anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	191 - Bensinstasjon		Regulert støyskjerm
	310 - Offentlig kjørebane/vegrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	313 - Skulder/bankett		Stenging av avkjørsel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	613 - Parkbelte i industristrek		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veggrunn under bru		
	325 - Veggrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



598800

599100

599400


Oslo
 Dato: 14.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 156000/86530452
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om resekjonering
---	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	376		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
882847802	Gunnar Schjeldrups vei 11 AS		1/1


 Doknr: 962404 Tinglyst: 23.11.2007
 STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN															

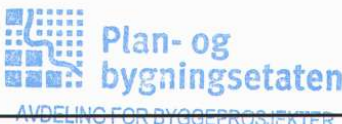
4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

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


5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

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

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
15/5-07		Espen A. Pøy	
		KJELL JAKOBSEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
77	376		1-100
i Oslo kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
20/11-2007	Beit Davids	 Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER	
Noter:			
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.			

Vedlegg til pkt 3.

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.
 (G nr 77 B nr 376) Vedlegg "begjæring om oppdeling i eierseksjoner".

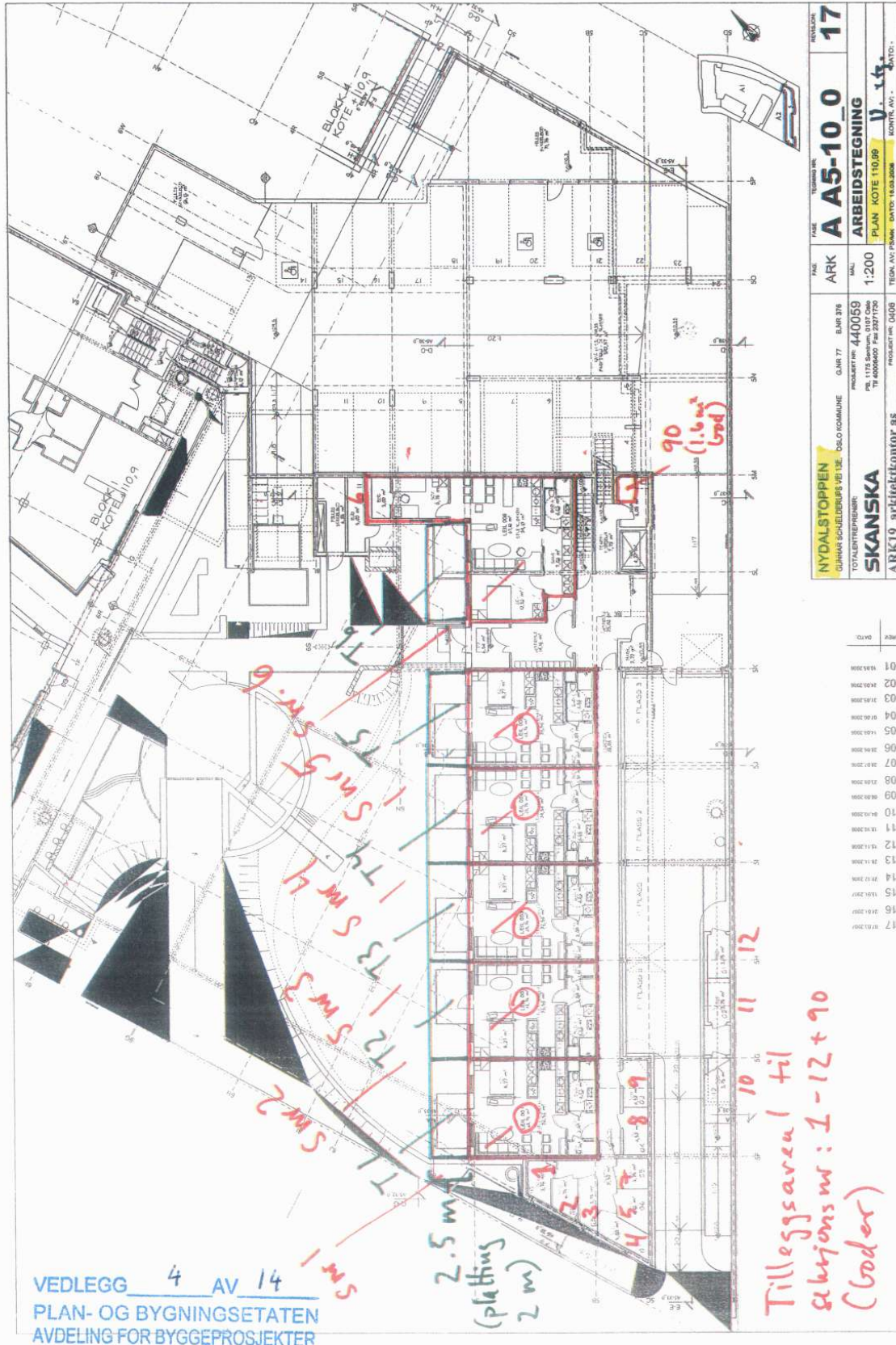
S.nr.	Formål	Brøk	Tilleggsareal
1	B	44	BG
2	B	44	BG
3	B	44	BG
4	B	44	BG
5	B	44	BG
6	B	68	BG
7	B	46	B
8	B	44	B
9	B	44	B
10	B	44	B
11	B	44	B
12	B	44	B
13	B	44	B
14	B	44	B
15	B	44	B
16	B	44	B
17	B	44	B
18	B	48	B
19	B	46	B
20	B	45	B
21	B	44	B
22	B	44	B
23	B	44	B
24	B	44	B
25	B	44	B
26	B	44	B
27	B	44	B
28	B	44	B
29	B	44	B
30	B	55	B
31	B	46	B
32	B	45	B
33	B	44	B
34	B	44	B
35	B	44	B
36	B	44	B
37	B	44	B
38	B	44	B
39	B	44	B
40	B	44	B
41	B	44	B
42	B	55	B
43	B	46	B
44	B	45	B
45	B	44	B
46	B	44	B
47	B	44	B
48	B	44	B
49	B	44	B
50	B	44	B
51	B	44	B
52	B	44	B
53	B	44	B
54	B	55	B

S.nr.	Formål	Brøk	Tilleggsareal
55	B	46	B
56	B	45	B
57	B	44	B
58	B	44	B
59	B	44	B
60	B	44	B
61	B	44	B
62	B	44	B
63	B	44	B
64	B	44	B
65	B	44	B
66	B	55	B
67	B	46	B
68	B	45	B
69	B	44	B
70	B	44	B
71	B	44	B
72	B	44	B
73	B	44	B
74	B	44	B
75	B	44	B
76	B	44	B
77	B	44	B
78	B	55	B
79	B	46	B
80	B	45	B
81	B	44	B
82	B	44	B
83	B	44	B
84	B	44	B
85	B	44	B
86	B	44	B
87	B	44	B
88	B	44	B
89	B	44	B
90	B	55	B
91	B	55	B
92	B	44	B
93	B	44	B
94	B	44	B
95	B	55	B
96	B	66	B
97	B	44	B
98	B	44	B
99	B	44	B
100	B	55	B
		4569	

Sum brøk (tellere) 4569 = nevner i sameiebrøk



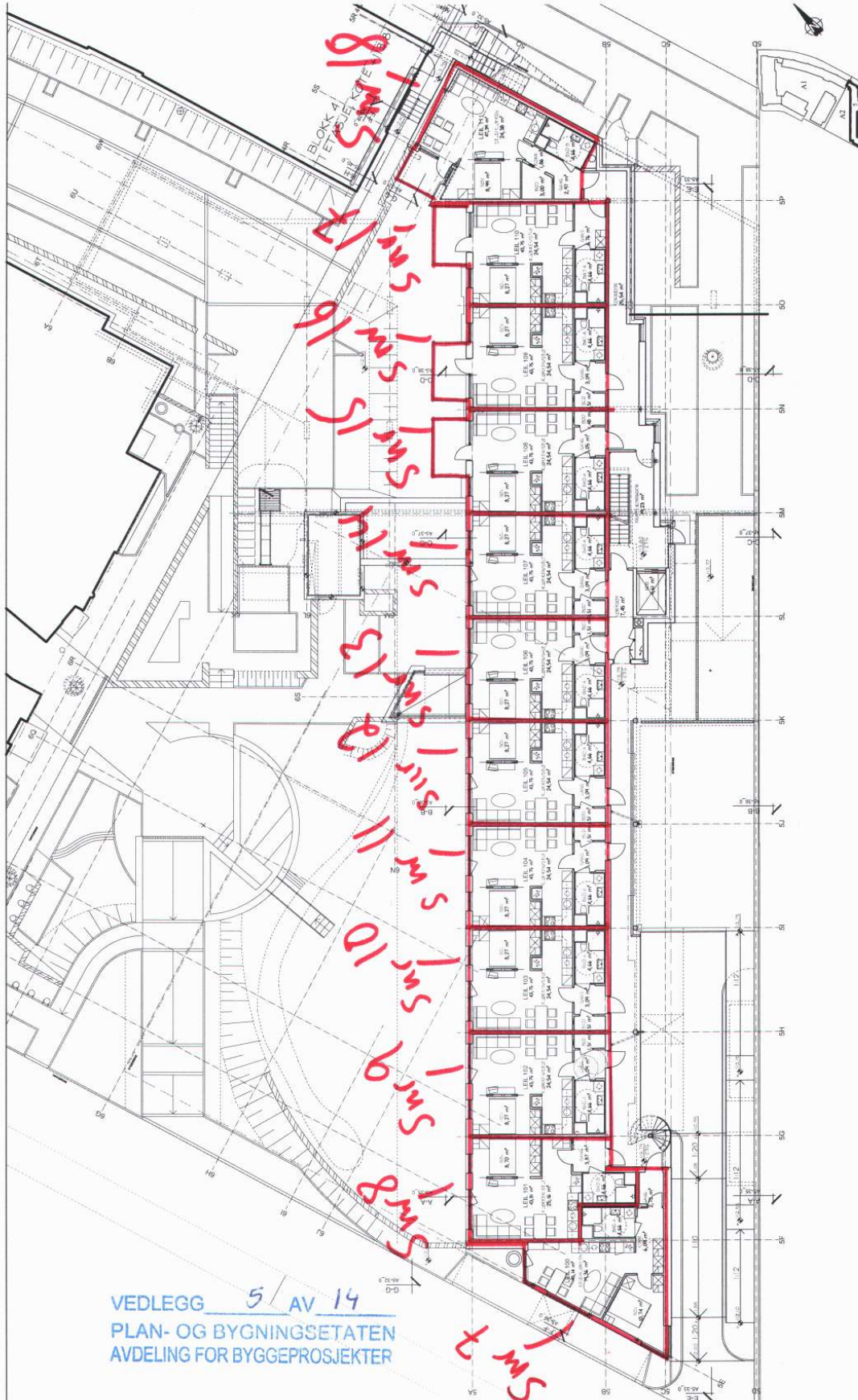
NYDALSTOPPEN	FAG:	FRASE	TEGNING NR.	REVISJON:
	ARK	A A5-09_0	15	
VNRAR SCHJELDERUP'S VEI 13E, OSLO KOMMUNE		G.NR 77	B.NR 376	



VEDLEGG 4 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

NYDALSTOPIEN GJUNNAR SCHEDERUP VE I.E. OSLO KOMMUNE	GJNR 77 ELMR 376	FASE	TEKNOLOGI NR.	REVISJON
SKANSKA ARK19 arkitektkontor AS	PROSJEKT NR. 440059 PER. 1175 Berntsen, ØDØ Oslo TE 4000400 Fax 25271720	ARK	A A5-10_0	17
	PROSJEKT NR. 0408	MAK	ARBEIDSTEGNING	
		1:200	PLAN KOTE 110,00	V. 15
				SKITTE, AV - SATO

S. S. av 15

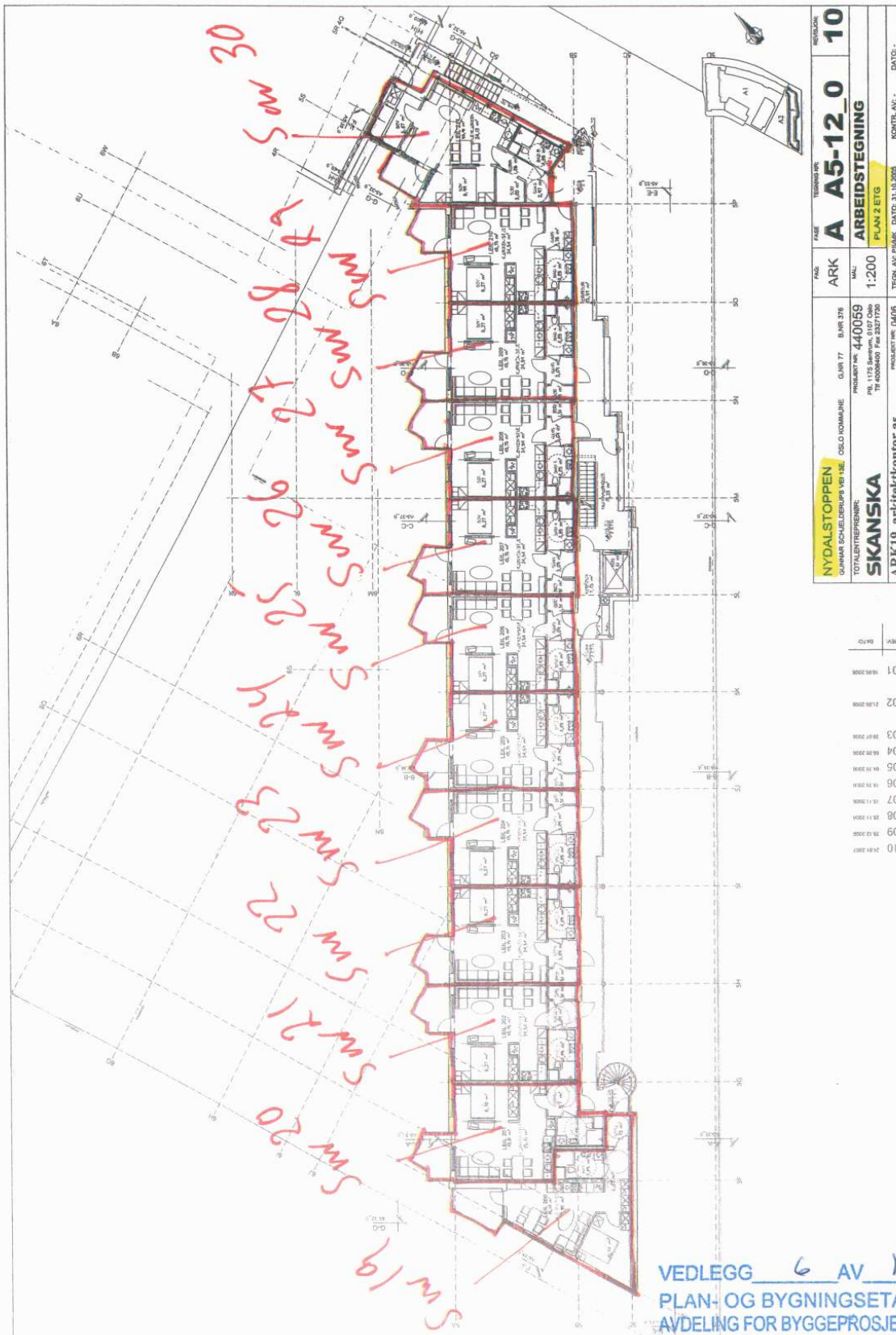


VEDLEGG 5 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

FASE	TEKNISSKISSE	REVISJON
A	A5-11_0	14
FAK	ARK	ARBEIDSTEGNING
NYDALSTOPPEN GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE	G.NR 77	B.NR 376
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA	PROSJEKT NR: 440059	MAL
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR: 0406	TEGN. AV: ETG
	TEGN. AV: PBMK	DATE: 31.10.2006
		KONTR. AV: -
		DATE: -

REV.	DATE
01	16.08.2006
02	21.08.2006
03	28.07.2006
04	23.09.2006
05	06.09.2006
06	04.10.2006
07	18.10.2006
08	15.11.2006
09	28.11.2006
10	20.12.2006
11	24.01.2007
12	07.03.2007
13	30.05.2007
14	03.08.2007

S. S. av 15

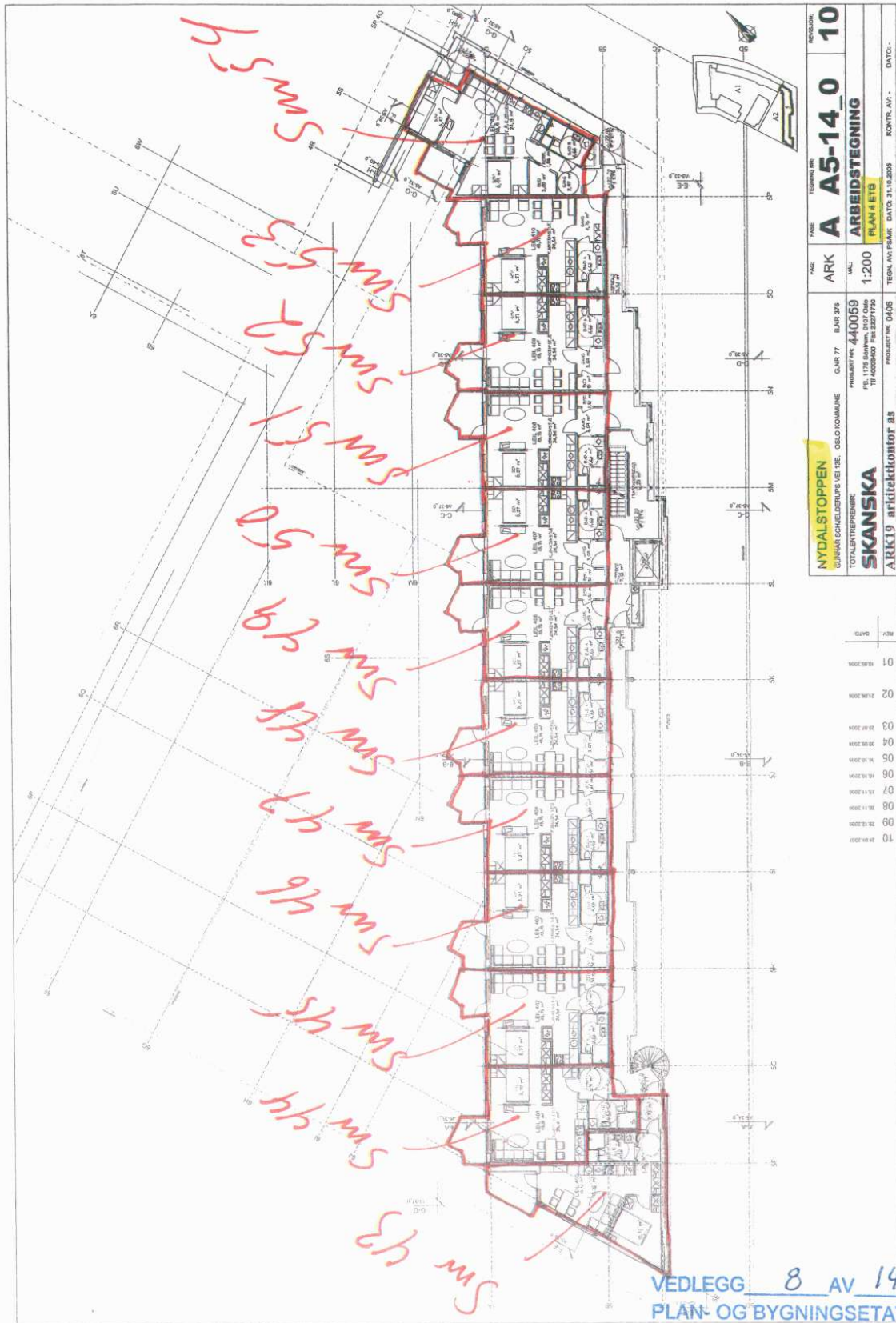


VEDLEGG 6 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

NYDALSTOPPEN GUNNAR SCHJELDERUP'S VEI 16E OSLO KOMMUNE	KLUR 77 440059	BUR 378	TEKNIKKEN NR. ARK A 5-12 0	REVISJON 10
TOTALTREGGERE: SKANSKA ARK19 arkitektkontor AS	PROSJEKT NR. PR 1178	PROSJEKT TR 42008400	MÅL 1:200	PLAN 2 ETG
PROSJEKT NR. 0408	TEK. AV. PRØBK. DATO: 31.10.2005	KONTROL. AV. -	DATO: -	

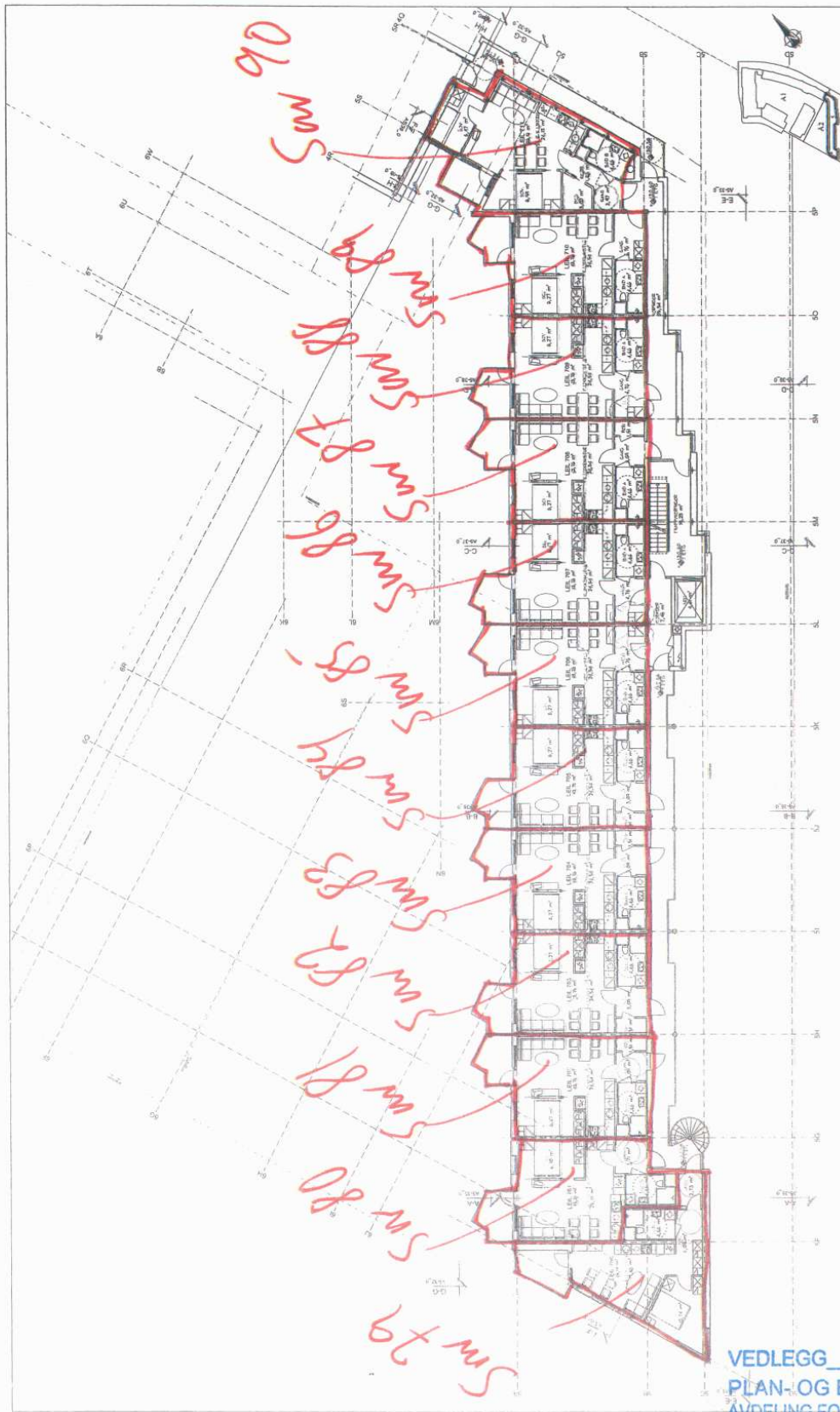
REV.	DATO
01	18.05.2008
02	21.05.2008
03	28.07.2008
04	06.08.2008
05	04.09.2008
06	19.09.2008
07	01.11.2008
08	28.11.2008
09	29.12.2008
10	24.01.2009

Sm 19-29



NYDALSTOPPEN LUNAR SCHULERSIPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE	BLANK 376	TEKNIKKEN NR.	REVISJON
TOTALTREGNUMMER SKANSKA	PROSJEKT NR. 440059 TR 44005901 FRS 23271750	FASE ARK	A 5-14_0
ARK19 arkitektkontor AS	PROSJEKT NR. 0403	MAK. 1:200	10
	TEGN. ANTF. DATO: 31.10.2008	EDIFTE. ANT.	DATO:

s. 8 av 15



NYDALSTOPPEN GJAVANG SCHULDRUP'S VEI, OSLO KOMMUNE	BLNR 378	BLNR 77	TEGNINGS NR	REVISJON
TOTALTEGNERENNER: SKANSKA ARK19 arkitektkontor AS	PROSJEKT NR: 440059	MÅL: 1:200	FASE: ARK A	A5-17_0 11
	TR. A000000 Pnr. 2027170	TEGN. NR / Dato: DATO: 21.10.2005	ARBEIDSTEGNING	PLAN 7 ETG
	PROSJEKT NR: 0406	KONTR. NR: -		DATE: -

BL	BL. DT
01	19.08.2005
02	21.08.2005
03	26.09.2005
04	06.09.2005
05	06.10.2005
06	16.10.2005
07	16.11.2005
08	20.11.2005
09	20.12.2005
10	24.01.2006
11	07.02.2007

VEDLEGG 11 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

S.11 av 15

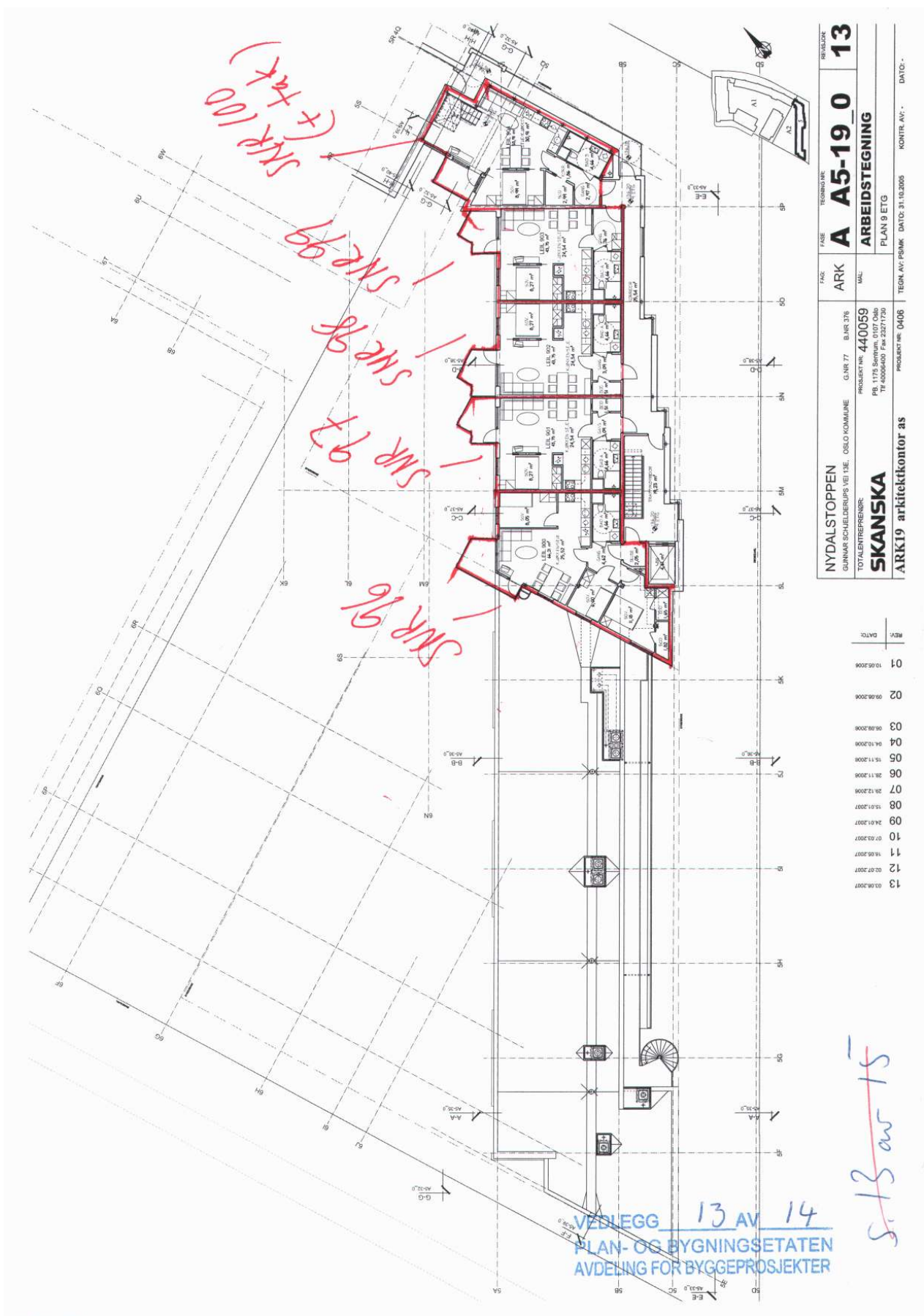


NYDALSTOPPEN GJUNNE SCHULDEGIPS VEI 10E, OSLO KOMMUNE	BLNR 376	BLNR 77	TEKNOLOGI	FILE	REVISJON
TOTALENTRIBUTER: SKANSKA	PROSJEKT NR: 440059	PROSJEKT NR: 440059	ARK	A	10
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR: 440059	PROSJEKT NR: 440059	1:200	ARBEIDSTEGNING	
	PROSJEKT NR: 440059	PROSJEKT NR: 440059		PLAN 8 ETG	
	PROSJEKT NR: 440059	PROSJEKT NR: 440059			
	PROSJEKT NR: 440059	PROSJEKT NR: 440059			
	PROSJEKT NR: 440059	PROSJEKT NR: 440059			
	PROSJEKT NR: 440059	PROSJEKT NR: 440059			
	PROSJEKT NR: 440059	PROSJEKT NR: 440059			
	PROSJEKT NR: 440059	PROSJEKT NR: 440059			
	PROSJEKT NR: 440059	PROSJEKT NR: 440059			

REF	DATE
01	10.02.2017
02	09.08.2018
03	06.09.2018
04	04.10.2018
05	05.11.2018
06	05.11.2018
07	23.12.2018
08	18.01.2017
09	24.01.2017
10	07.02.2017

VEDLEGG 12 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

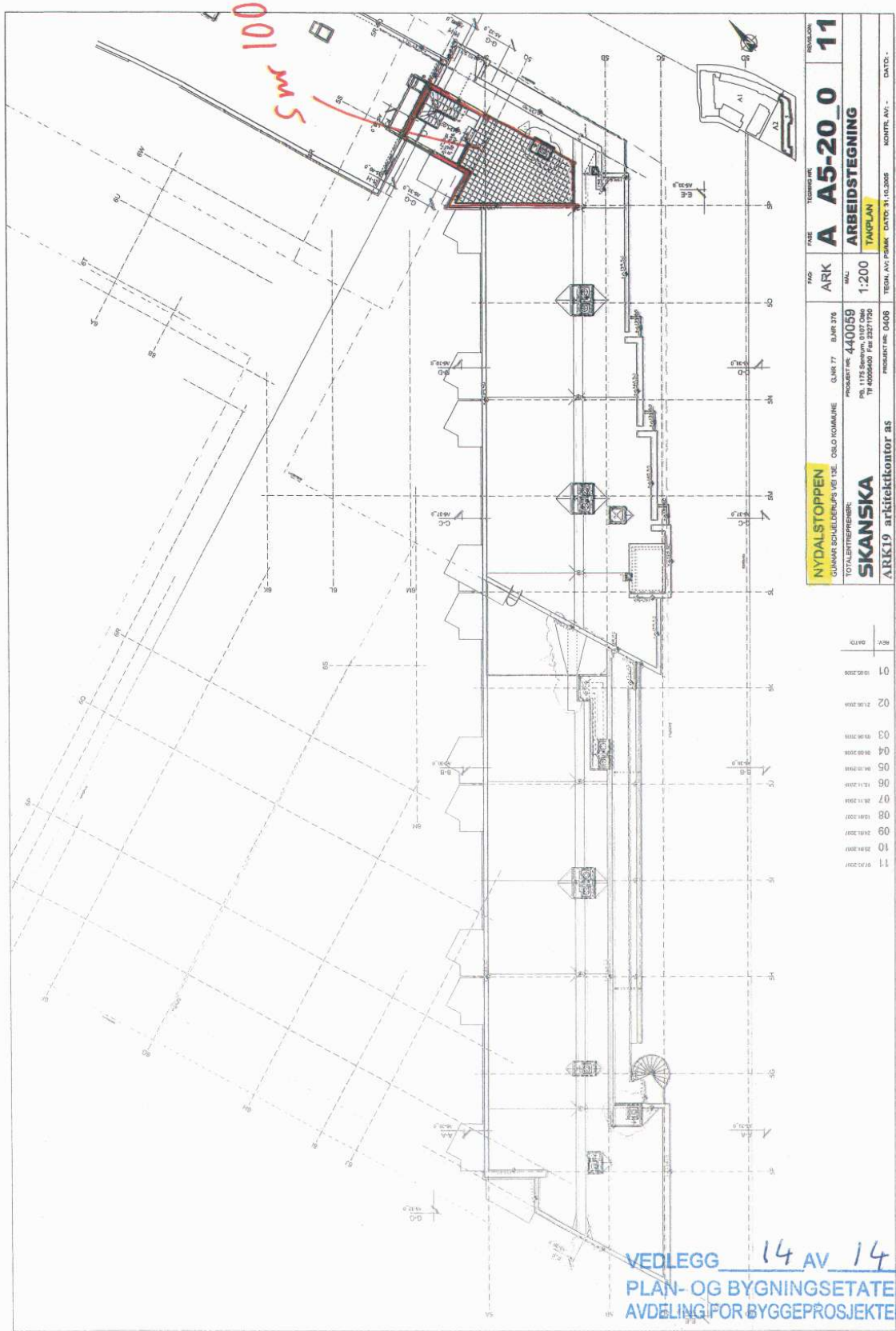
S. 12 av 15



NYDALSTOPPEN GUNNAR SCHEIDERSRIPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE	FASE A	TEKNOLOGI NR. A5-19_0	REVISJON 13
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA	ARK ARK	PROSJEKT NR. 440059	PLAN 9 ETO ARBEIDSTEGNING
ARK19 arkitektkontor as	TEGN. AV: PSMAK	DATE: 31.10.2005	KONTR. AV: .
			DATE: .

VEDLEGG 13 av 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

S. 13 av 15



NYDALSTOPPEN
 GUMMARE SCHJELDERUPS VEI 12E, OSLO KOMMUNE
 G.NR. 77 B.NR. 376
 PROJEKT NR. 440059
 PRO. 1175 Skarvun, 0107 Oslo
 TR 4005600 Fag 2327750

FASE: TILBUD NR. 11
 ARK A 5-20 0 11
 ARBEIDSTEGNING
 TAKPLAN

MAK: 1:200
 TEGN. AV: P.M.M. DATO: 31.10.2006
 KONTR. AV: - DATO: -

ARK19 arkitektkontor as
 PROJEKT NR. 0408

S. 14 av 15

VEDLEGG 14 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om resekjonering
---	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	376		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
882847802	Gunnar Schjeldrups vei 11 AS		1/1


 Doknr: 962404 Tinglyst: 23.11.2007
 STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN															

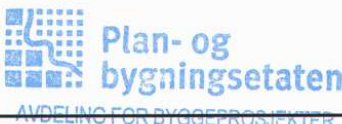
4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

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


5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

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

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
15/5-07		Espen A. Pøy	
		KJELL JAKOBSEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
77	376		1-100
i Oslo kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
20/11-2007	Beit Davids	 Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER	
Noter:			
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.			

Vedlegg til pkt 3.

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.
 (G nr 77 B nr 376) Vedlegg "begjæring om oppdeling i eierseksjoner".

Snr	Formål	Brøk	Tilleggsareal
1	B	44	BG
2	B	44	BG
3	B	44	BG
4	B	44	BG
5	B	44	BG
6	B	68	BG
7	B	46	B
8	B	44	B
9	B	44	B
10	B	44	B
11	B	44	B
12	B	44	B
13	B	44	B
14	B	44	B
15	B	44	B
16	B	44	B
17	B	44	B
18	B	48	B
19	B	46	B
20	B	45	B
21	B	44	B
22	B	44	B
23	B	44	B
24	B	44	B
25	B	44	B
26	B	44	B
27	B	44	B
28	B	44	B
29	B	44	B
30	B	55	B
31	B	46	B
32	B	45	B
33	B	44	B
34	B	44	B
35	B	44	B
36	B	44	B
37	B	44	B
38	B	44	B
39	B	44	B
40	B	44	B
41	B	44	B
42	B	55	B
43	B	46	B
44	B	45	B
45	B	44	B
46	B	44	B
47	B	44	B
48	B	44	B
49	B	44	B
50	B	44	B
51	B	44	B
52	B	44	B
53	B	44	B
54	B	55	B

Snr	Formål	Brøk	Tilleggsareal
55	B	46	B
56	B	45	B
57	B	44	B
58	B	44	B
59	B	44	B
60	B	44	B
61	B	44	B
62	B	44	B
63	B	44	B
64	B	44	B
65	B	44	B
66	B	55	B
67	B	46	B
68	B	45	B
69	B	44	B
70	B	44	B
71	B	44	B
72	B	44	B
73	B	44	B
74	B	44	B
75	B	44	B
76	B	44	B
77	B	44	B
78	B	55	B
79	B	46	B
80	B	45	B
81	B	44	B
82	B	44	B
83	B	44	B
84	B	44	B
85	B	44	B
86	B	44	B
87	B	44	B
88	B	44	B
89	B	44	B
90	B	55	B
91	B	55	B
92	B	44	B
93	B	44	B
94	B	44	B
95	B	55	B
96	B	66	B
97	B	44	B
98	B	44	B
99	B	44	B
100	B	55	B
		4569	

Sum brøk (tellere) 4569 = nevner i sameiebrøk



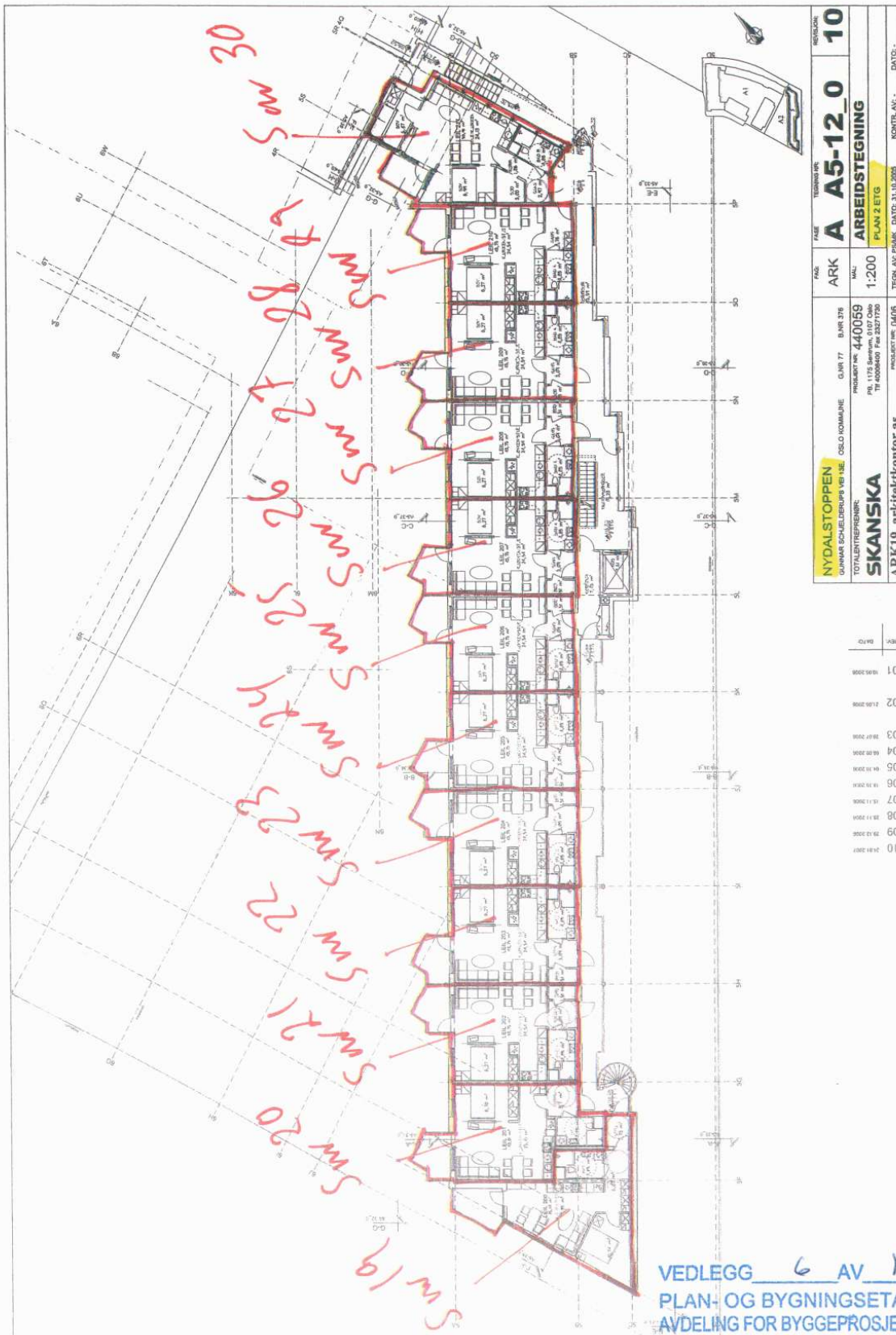


VEDLEGG 5 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

FASE	TEKNISSKISSE	REVISJON
A	A5-11_0	14
FAK	ARK	ARK
NYDALSTOPPEN	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE	G.NR 77
TOTALENTREPRENØR:	SKANSKA	PROSJEKT NR: 440059
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR: 0406	TEGN. AV: PBMK
		DATE: 31.10.2006
		KONTR. AV: -
		DATE: -

REV.	DATE
01	16.08.2006
02	21.08.2006
03	28.07.2006
04	23.09.2006
05	06.09.2006
06	04.10.2006
07	18.10.2006
08	15.11.2006
09	28.11.2006
10	20.12.2006
11	24.01.2007
12	07.03.2007
13	30.05.2007
14	03.08.2007

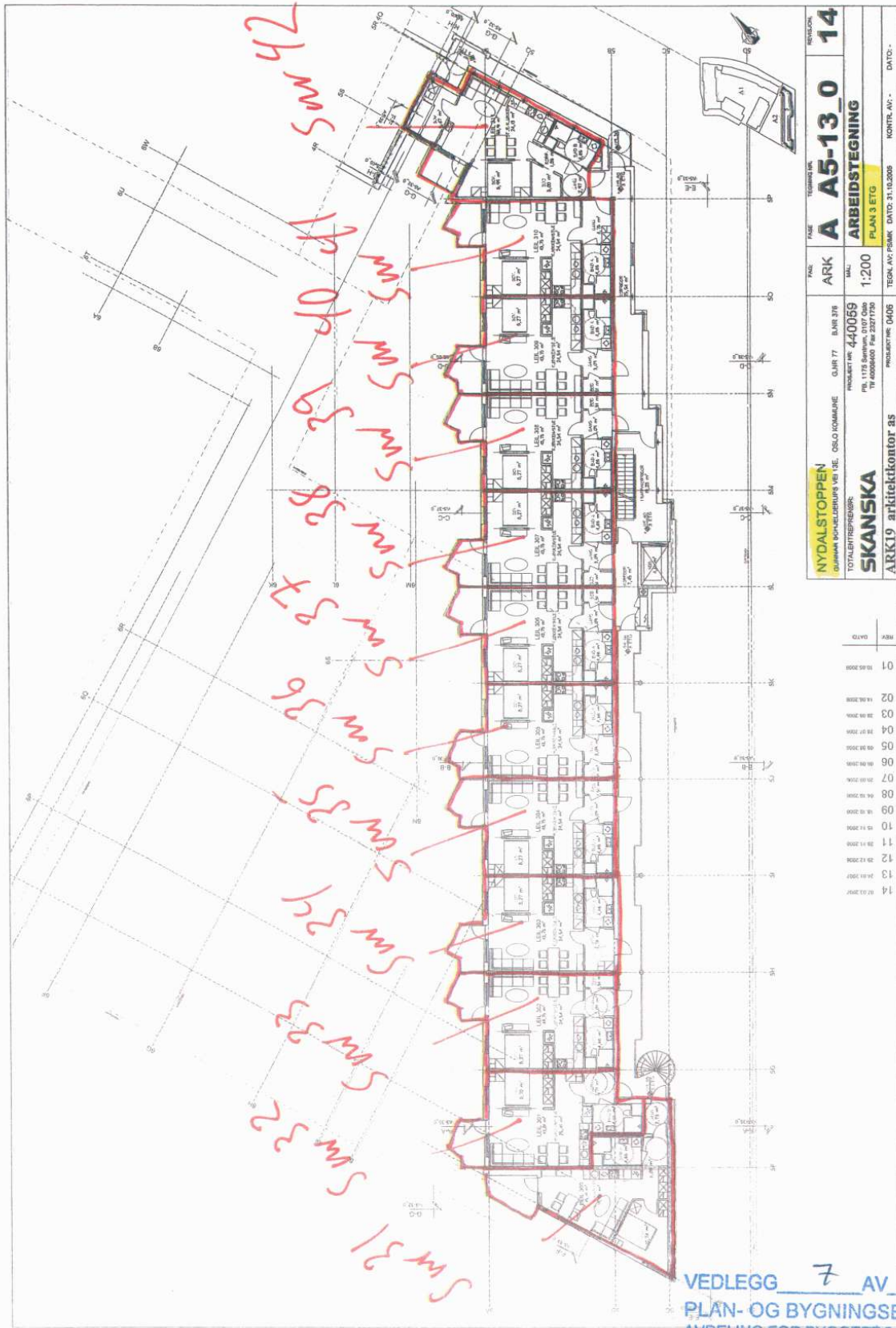
S. S. av 15



NYDALSTOPPEN GUNNAR SCHJELDERUP'S VEI 16E OSLO KOMMUNE	KLUR 77 BARK 378	TEKNIKKEN NR. ARK A 5-12 0	REVISJON 10
TOTALTREGGERE: SKANSKA ARK19 arkitektkontor AS	PROSJEKT NR. 440059 PR. 1178 Saksnummer 110 TR 42008400 Fax 23271700	MÅL 1:200	PLAN 2 ETG
PROSJEKT NR. 0408		TEK. AV PRØBK. DATO. 31.10.2005	KONTROL. AV - DATO. -

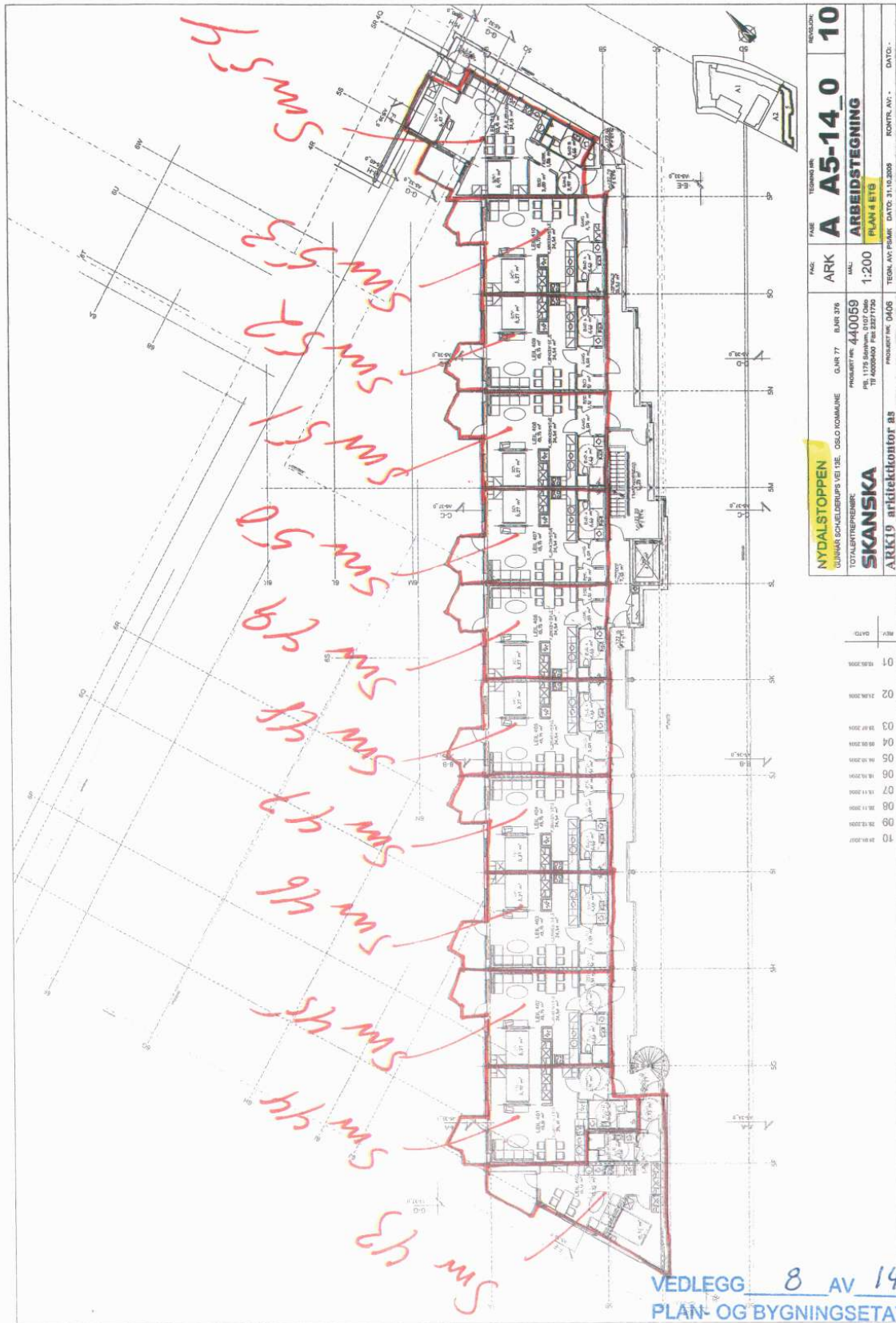
Sm 19-26

VEDLEGG 6 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



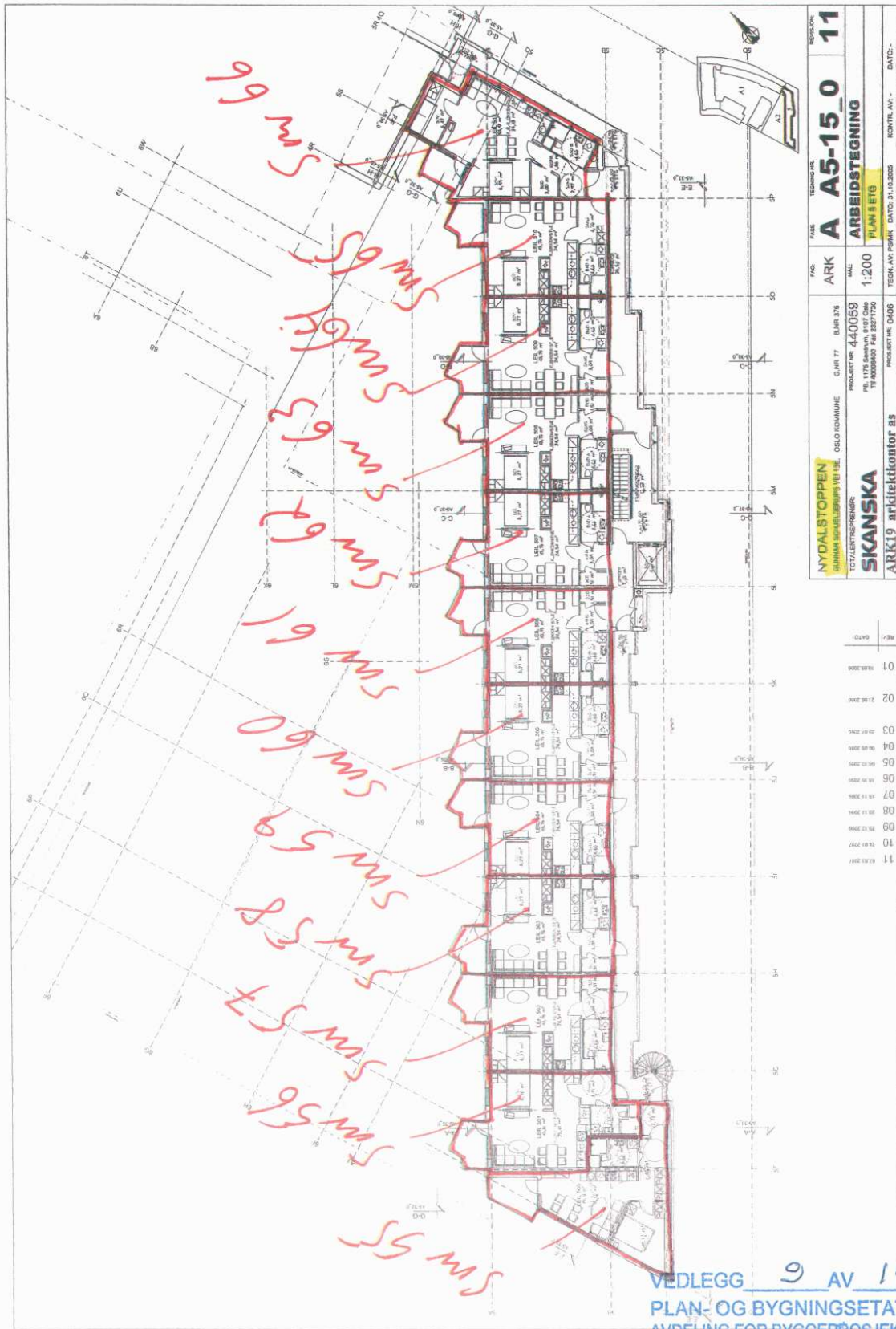
S.7 av 14

VEDLEGG 7 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



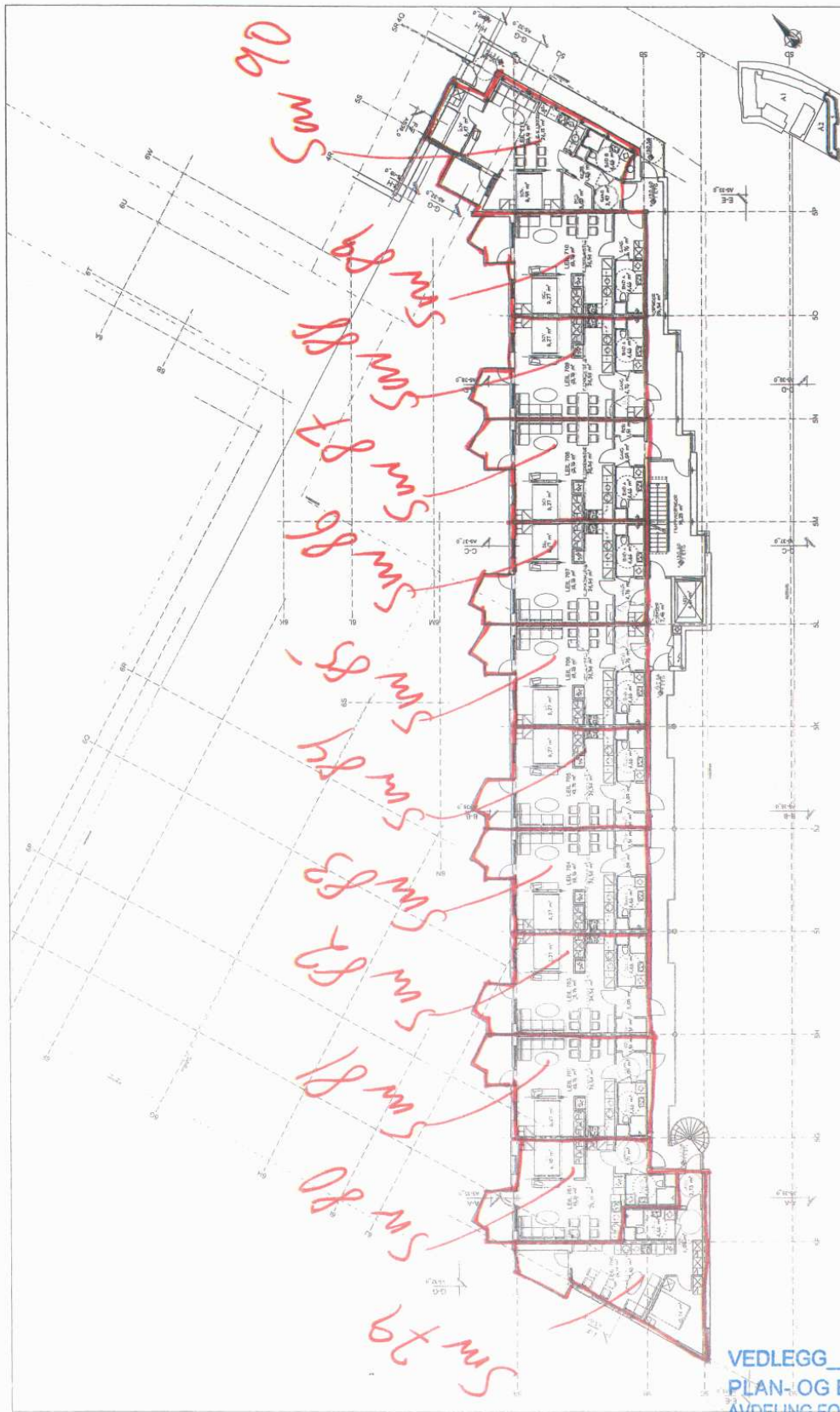
NYDALSTOPPEN LUNAR SCHULERSIPS VEI 10E, OSLO KOMMUNE	BLANK 376	TEKNIKER NR.	REVISJON
TOTALTREGGER SKANSKA	PROSJEKT NR. 440059 TR. 14020400 FRS 23271750	FASE	A A5-14_0
ARK119 arkitektkontor AS	PROSJEKT NR. 0403	ARK	ARBEIDSTEGNING
	PROSJEKT NR. 0403	MAK.	1:200
	PROSJEKT NR. 0403	PLAN 4 ETG	
	PROSJEKT NR. 0403	TEGN. ANT./PÅS. ANT.	DATE
	PROSJEKT NR. 0403	DATE	31.10.2006

s. 8 av 15



S. 9 av 15

VEDLEGG 9 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

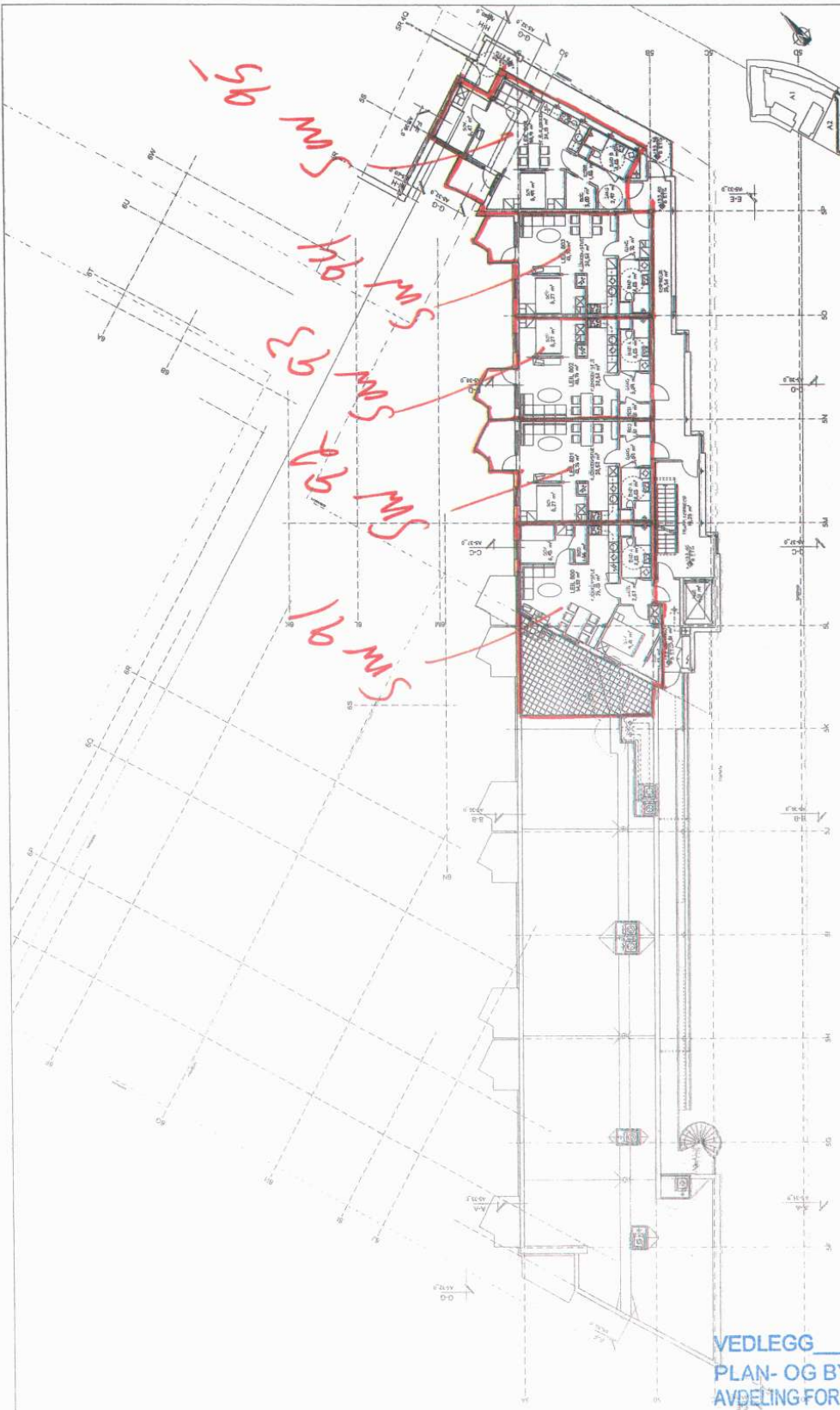


NYDALSTOPPEN GJAVANG SCHULDRUP'S VEI, OSLO KOMMUNE	BLNR 378	BLNR 77	TEGNINGS NR	REVISJON
TOTALTEGNERENNER: SKANSKA ARK19 arkitektkontor AS	PROSJEKT NR: 440059 TR. A000000 Pnr. 2027170	1:200	FASE ARK A A5-17_0	11
TEGN. AV: P. Malm	DATE: 21.10.2005	PLAN 7 ETG	ARBEIDSTEGNING	
PROSJEKT NR: 0406	KONTR. AV: _____			DATE: _____

BL	BL. DT
01	19.08.2005
02	21.08.2005
03	26.09.2005
04	06.09.2005
05	06.10.2005
06	16.10.2005
07	16.11.2005
08	20.11.2005
09	22.11.2005
10	24.11.2005
11	07.02.2007

VEDLEGG 11 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

S.11 av 15

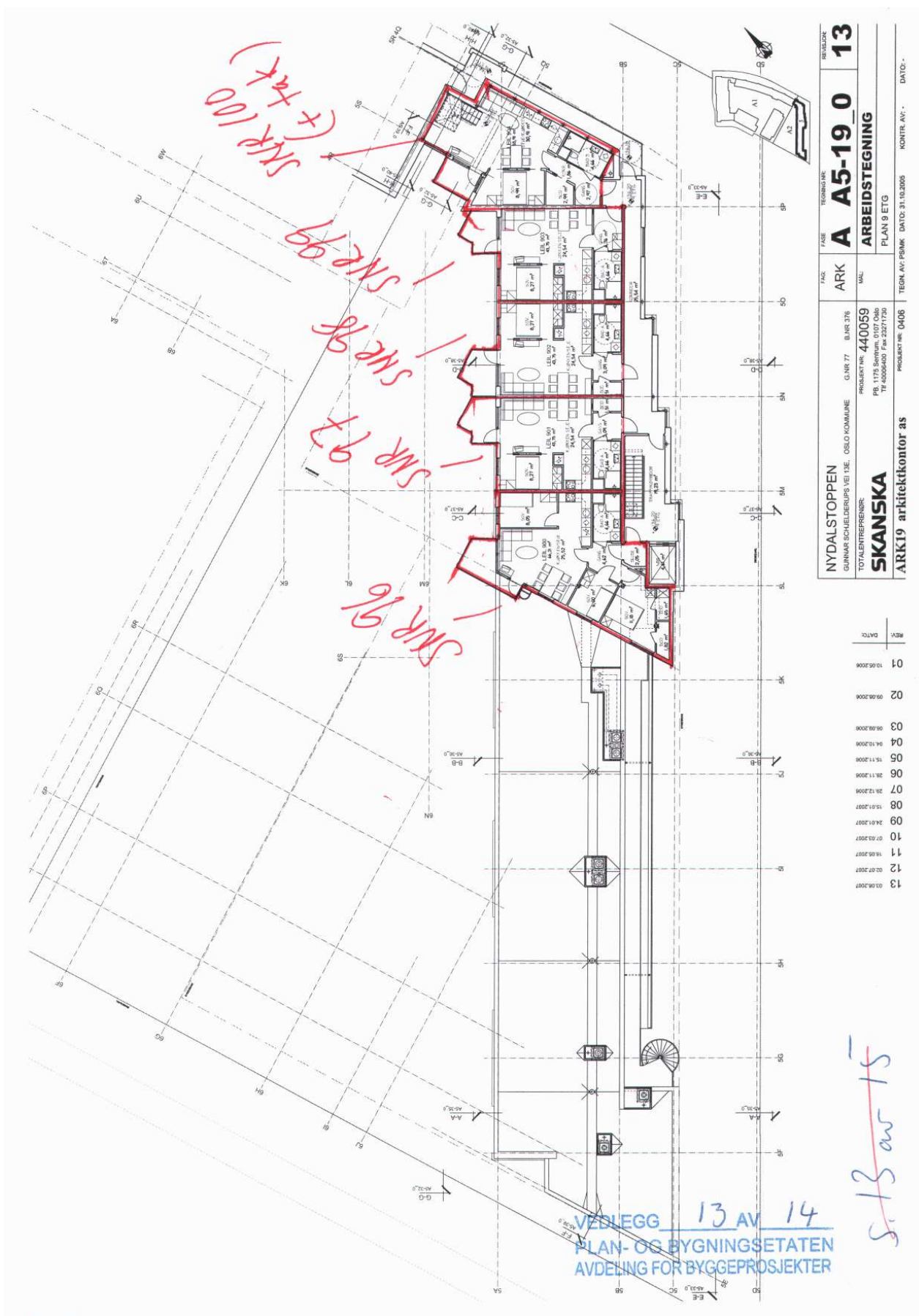


NYDALSTOPPEN GJENREISNING AV VEIENE, OSLO KOMMUNE	BLANK 376	BLANK 77	BLANK 376
TOTALENTRÉNUMMER: SKANSKA	PROSJEKTNR.: 440059	PROSJEKTNR.: 440059	PROSJEKTNR.: 440059
ARK19 arkitektkontor as	1:200	1:200	1:200
PROSJEKTNR.: 0405	TEGN. AV: PMK	DATE: 31.10.2005	KONTROL. AV: -
DATE: -	DATE: -	DATE: -	DATE: -

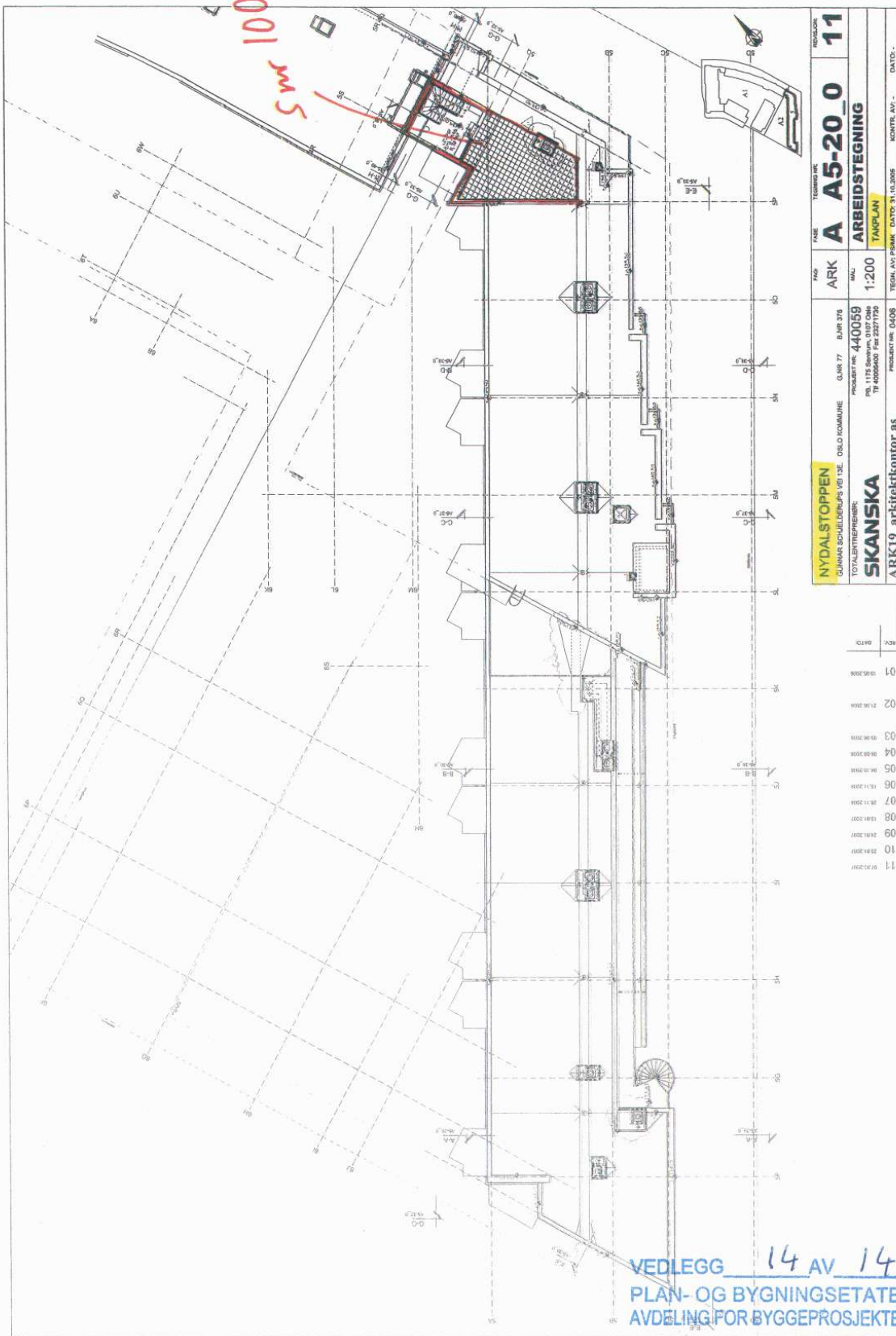
REF.	DATE
01	10.02.2007
02	09.08.2008
03	06.09.2008
04	04.10.2008
05	05.11.2008
06	05.11.2008
07	23.12.2008
08	18.01.2007
09	24.01.2007
10	07.02.2007

VEDLEGG 12 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

S. 12 av 15



NYDALSTOPPEN GUNNAR SCHEIDERSRIPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE	FASE A	TEKNOLOGI NR. A5-19_0	REVISJON 13
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA	ARK ARK	PLAN 9 ETO ARBEIDSTEGNING	
PROSJEKT NR. 440059 PB 1175 Semmer, 0107 Oslo Tlf 48008000 Fax 22211120	BLÅR 376 GAR 77	TEGN. AV: PSMAK	DATE: 31.10.2005
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	KONTR. AV: .	DATE: .



NYDALSTOPPEN
 GUMMARE SCHJELDERUPS VEI 12E, OSLO KOMMUNE

PROJEKT NR. 440059
 PRO. 1175 Skarvun, 0107 Oslo
 TR 40056007 Pnr 2327750

ARK19 arkitektkontor as

FASE: TILBUDS NR. 11
 ARK A 5-20-0 11

MAK: ARBEIDSTEGNING
 TÅKPLAN

TEGN. AV: P.M.M. DATO: 31.10.2006

KONTR. AV: - DATO: -

S. 14 av 15

VEDLEGG 14 AV 14
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:

Dato: 21.10.2014

Fra:

Saksbehandler: Erik Rolt

Saksnr: 200511780-45

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

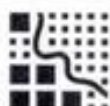
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13 E

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

BRAVIDA NORGE AS
Postboks 313 Økern
0511 OSLO

Deres ref.:
Kenneth Omang Bakken

Vår ref. (saksnr.):
202204952 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anne Oline Gammelsæter

Dato: 23.08.2023

Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E Eiendom: 77/376/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET NYDALSTOPPEN Søker: BRAVIDA NORGE AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

Ferdigattest – Gunnar Schjelderups vei 13 E

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av
brannalarmanlegg, mottatt 08.08.2023.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202204952			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan parkeringskjeller			1/7
Plan 0 etasje			1/8
Plan 1 etasje			1/9
Plan 2 etasje			1/10
Plan 3 etasje			1/11
Plan 4 etasje			1/12

Plan 5 etasje			1/13
Plan 6 etasje			1/14
Plan 7 etasje			1/15
Plan 8 etasje			1/16
Plan 9 etasje			1/17
Plan tak			1/18

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET NYDALSTOPPEN, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass,
0129 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 2007 NOV 9 2

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200511780-38
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E	Eiendom:	77/376/0/0
Tiltakshaver:	Studentboliger AS	Adresse:	Hasleveien 15 B, 0571 OSLO
Soker:	Skanska Norge AS	Adresse:	postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE –
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E**

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

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

I rammetillatelsen er det stillet krav om at ny gang- og sykkelvei fra Gunnar Schjelderups vei til Ring 3 skal være opparbeidet. Gang- og sykkelveien er ennå ikke ferdig bygget. Imidlertid foreligger det søknad om bygging av undergang under Gjøvikbanen og det er stillet bankgaranti for gjennomføringen. Plan- og bygningsetaten finner etter omstendighetene å kunne frafalle dette kravet slik at bygget kan tas i bruk.

Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.

Før ferdigattest kan gis må følgende ordnes:

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

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

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



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

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

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

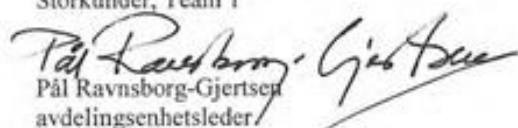
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

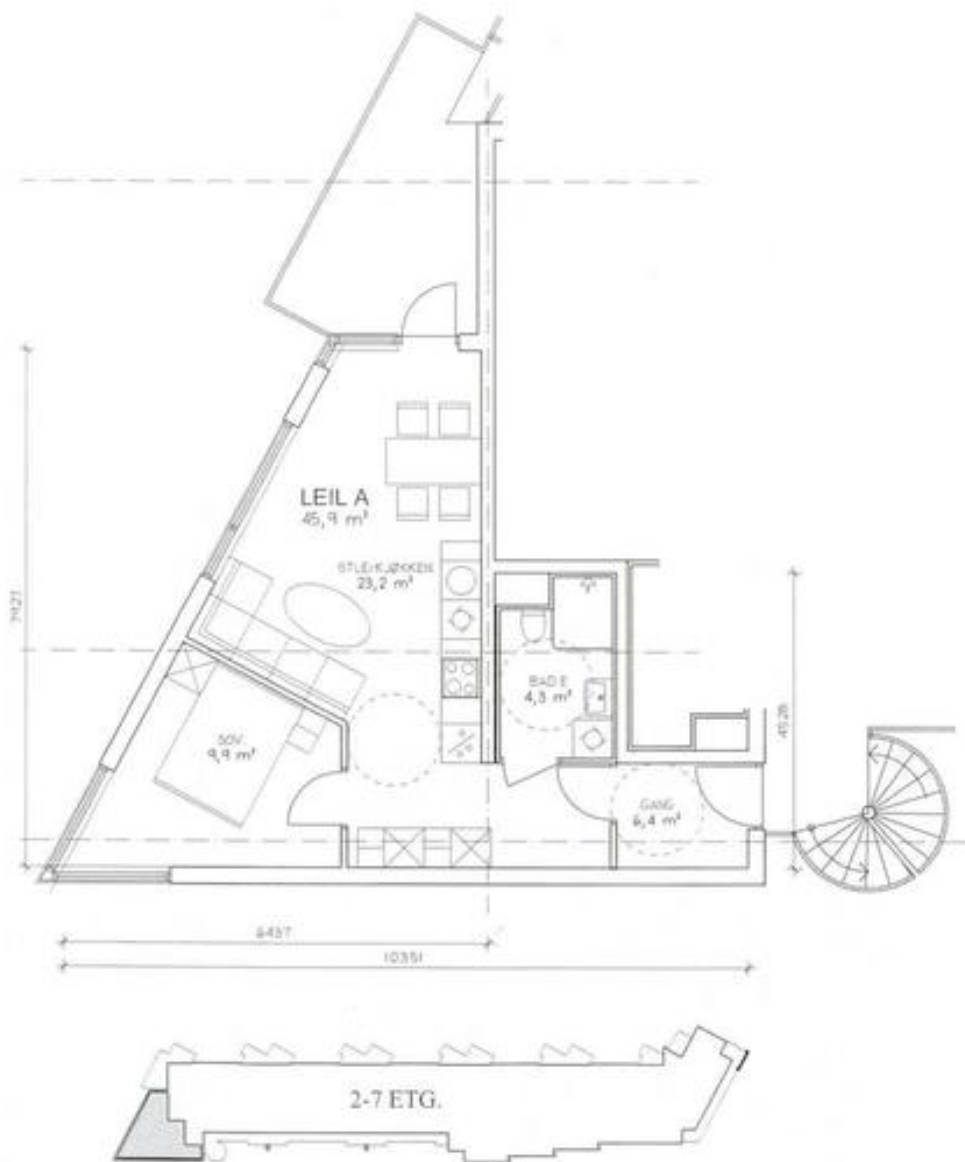
Avdeling for byggeprosjekter

Storkunder, Team 1


Pål Ravensborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder


Sven A. Sandberg
saksbehandler

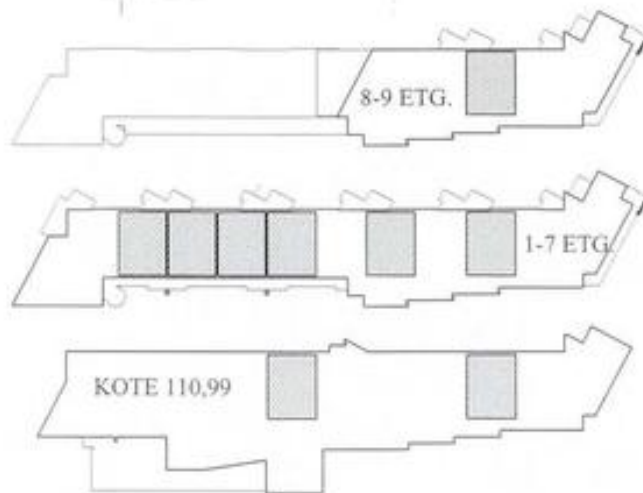
Kopi til: Tiltakshaver



STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FAG	FASE	TEGNING NR.	REVISJON
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 378		ARK	G	A5-02_a	
TOTALENTREPRENØR:	PROSJEKT NR. 479619	MÅL	GRUNNLAG FOR SØKNAD		
SKANSKA	PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo TH 22030600 Fax 22208830	1:100	PLAN LEIL A		
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV: PSMK	DATO: 31.10.2005	KONTR. AV: -	DATO: -



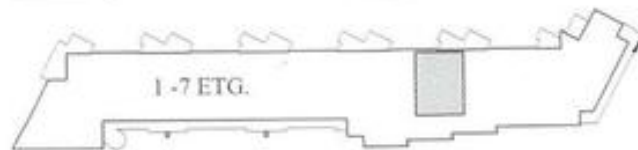
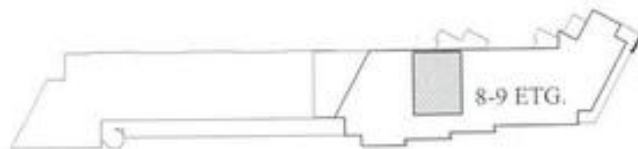
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FAG	FASE	TEGNING NR.	REVISJON
GUNNAR SCHJELDERUP/PS VEI 13E. OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 376		ARK	G	A5-02_b	
TOTALENTREPRENØR:	PROSJEKT NR. 479619	MÅL	GRUNNLAG FOR SØKNAD		
SKANSKA	PB. 1175 Sentrum, 0167 Oslo TF 22036600 Fax 22098830	1:100	PLAN LEIL B		
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV PS/AM	DATO 31.10.2005	KONTR. AV -	DATO -



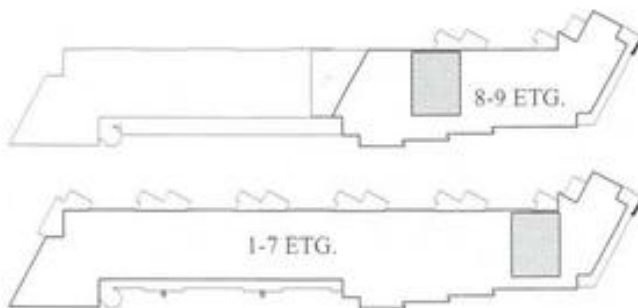
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FAG	FASE	TEGNING NR.	REVISJON
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 376		ARK	G	A5-02_c	
TOTALENTREPRENDR	PROSJEKT NR 479619	MÅL	GRUNNLAG FOR SØKNAD		
SKANSKA	PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo Tlf 22030600 Fax 22068830	1:100	PLAN LEIL C		
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR 0406	TEGN. AV: PS/MS	DATE: 31.10.2005	KONTR. AV: -	DATE: -



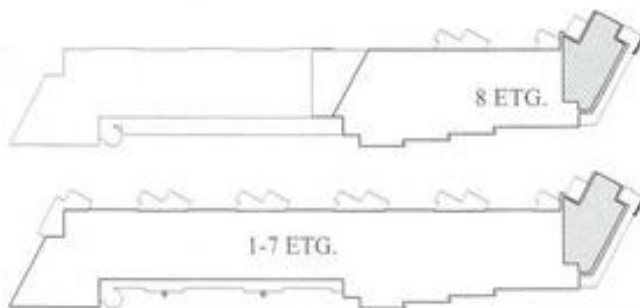
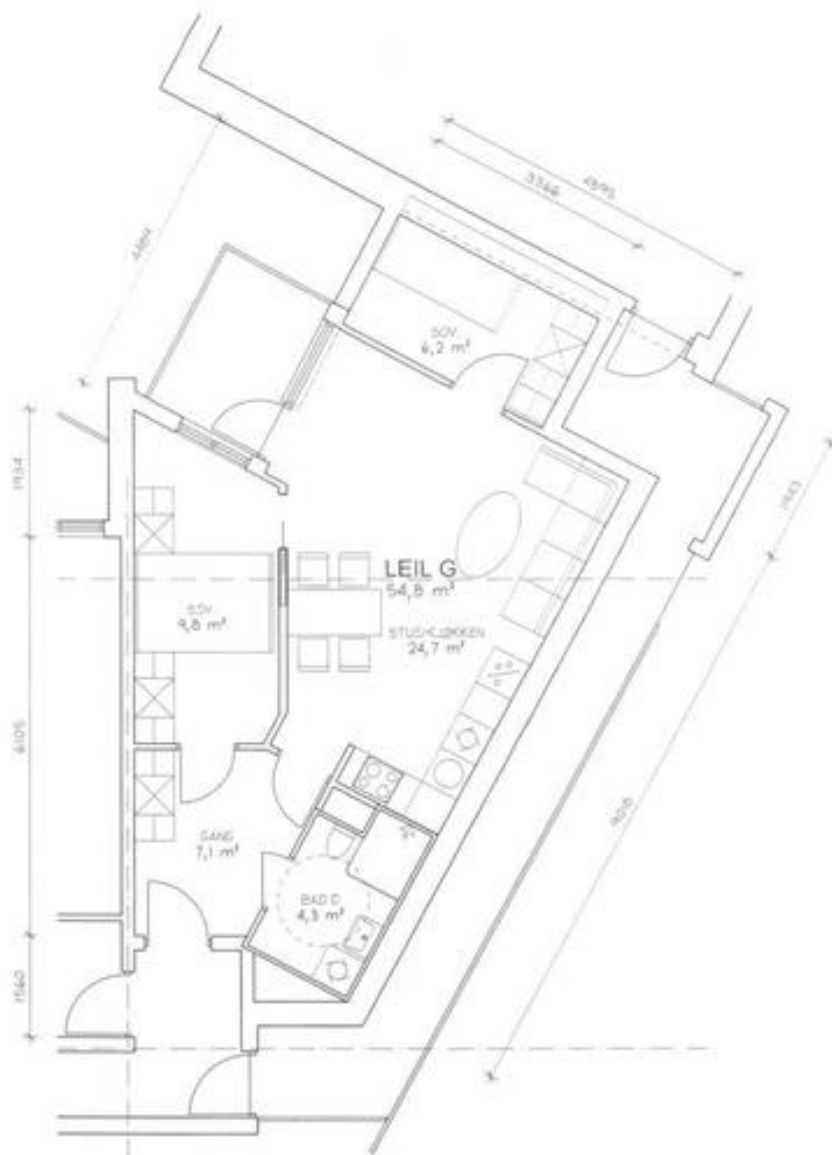
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2) GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE G. NR 77 B. NR 378		FAG ARK	FASE G A5-02_d	TEGNING NR.	REVISJON.
TOTALENTREPRENDR SKANSKA		PROSJEKT NR. 479619 PB. 1175 Sentrum, 0157 Oslo TF 22030600 Fax 22208830	MAK 1:100	GRUNNLAG FOR SØKNAD PLAN LEIL D	
ARK19 arkitektkontor as		PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV: PSMK	DATO: 31.10.2005	KONTROL. AV: - DATO: -



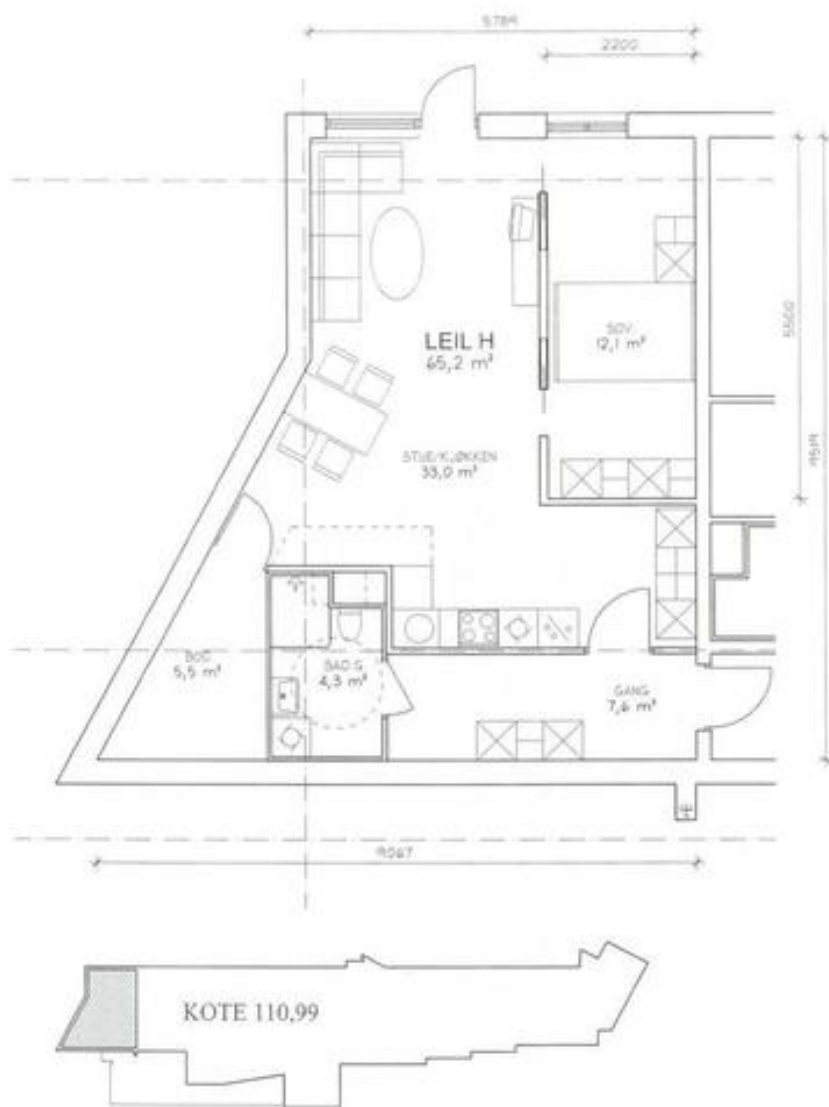
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FAG.	FASE	TEGNING NR.	REVISJON
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 378		ARK	G	A5-02_e	
TOTALENTREPRENDR:	PROSJEKT NR. 479619	MÅL	GRUNNLAG FOR SØKNAD		
SKANSKA	PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo TF 22030600 Fax 22208830	1:100	PLAN LEIL E		
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV: PS/MS	DATE: 31.10.2005	KONTR. AV: -	DATE: -



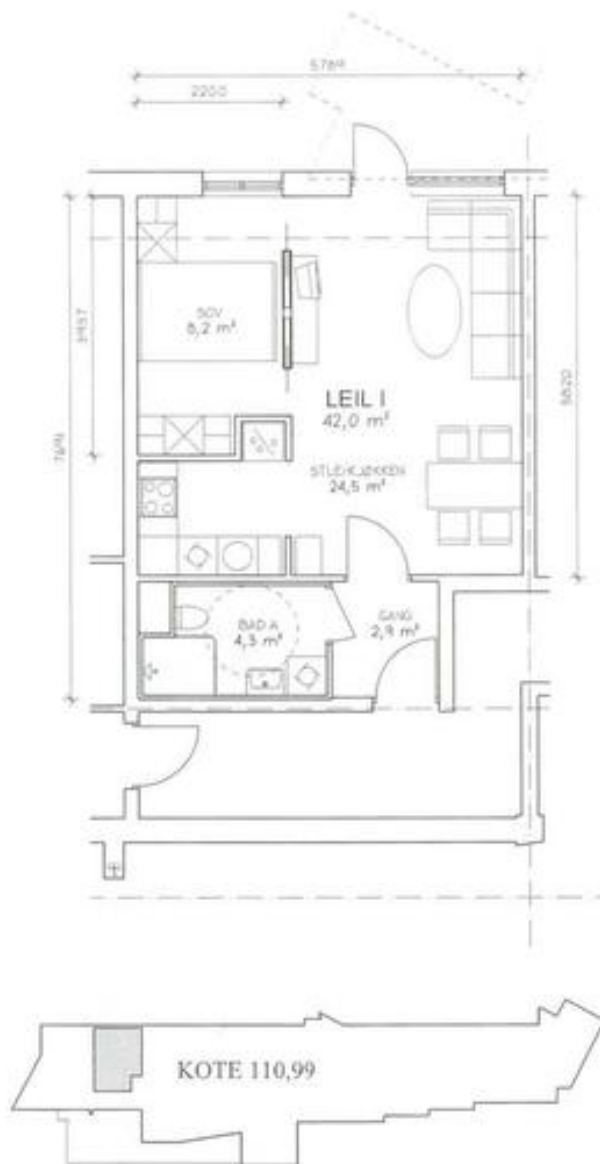
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FAG	FASE	TEGNING NR.	REVISJON
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 376		ARK	G A5-02_f		
TOTALENTREPRENØR:	PROSJEKT NR. 479619	MÅL	GRUNNLAG FOR SØKNAD		
SKANSKA	PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo Tlf 22030600 Fax 22208830	1:100	PLAN LEIL F		
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV: PSMK	DATE: 31.10.2005	KONTR. AV: -	DATE: -



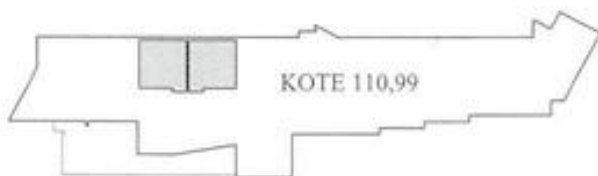
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FAG	FASE	TEGNING NR	REVISJON
GUNNAR SCHULDERLIPS VEI 13E OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 376		ARK	G	A5-02_g	
TOTALENTREPRENØR:	PROSJEKT NR	MÅL	GRUNNLAG FOR SØKNAD		
SKANSKA	479619	1:100	PLAN LEIL G		
PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo	PROSJEKT NR: 0406	TEGN. AV: PSIMC	DATO: 31.10.2005	KONTR. AV: -	DATO: -
Tlf 22030600 Fax 22208830					
ARK19 arkitektkontor as					



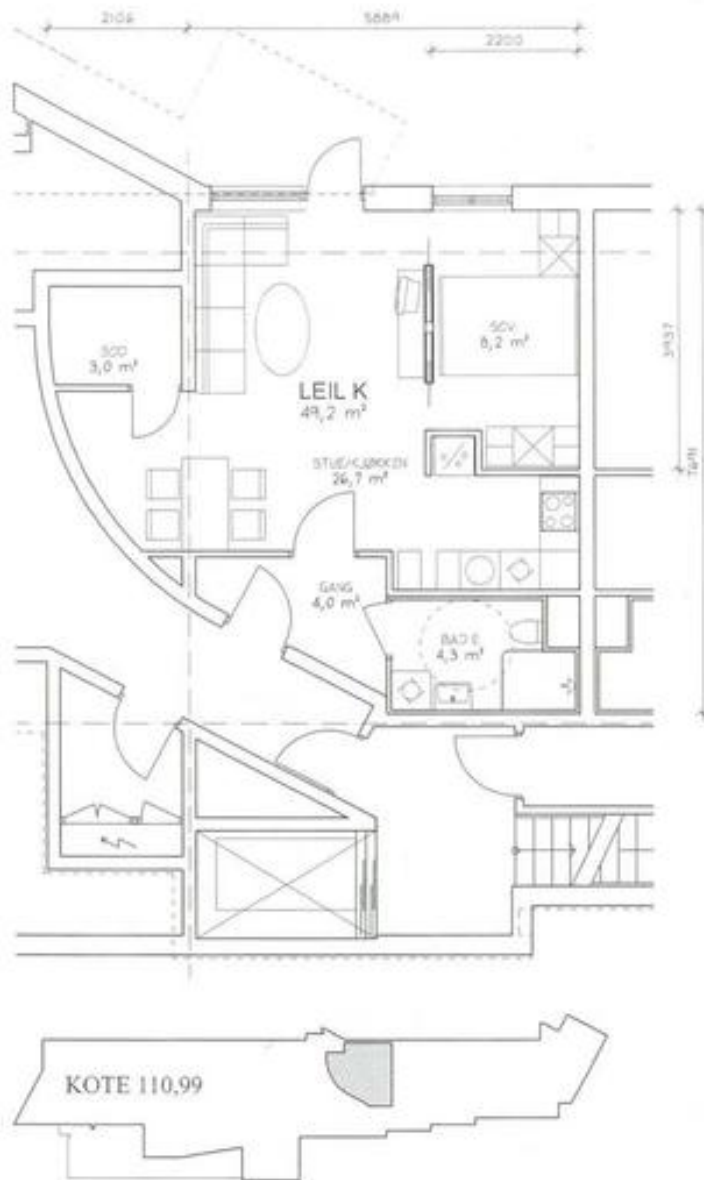
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FAG	FASE	TEGNING NR.	REVISJON
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 376		ARK	G	A5-02_h	
TOTALENTREPRENDR:	PROSJEKT NR. 479619	MAL	GRUNNLAG FOR SØKNAD		
SKANSKA	PS: 1175 Sentrum, 0107 Oslo Tlf 22030600 Fax 2208830	1:100	PLAN LEIL H		
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0408	TEGN. AV: PS/MSK	DATE: 31.10.2005	KONTR. AV: -	DATE: -



STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2) GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 376		FAK ARK	FASE G A5-02_i	TEGNING NR. REVISJON
TOTALENTREPRENDR SKANSKA	PROSJEKT NR. 479619 PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo TR 22030600 Fax 22208830	SKAL 1:100	GRUNNLAG FOR SØKNAD PLAN LEIL I	
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV: PSMK	DATO: 31.10.2005	KONTR. AV: - DATO: -



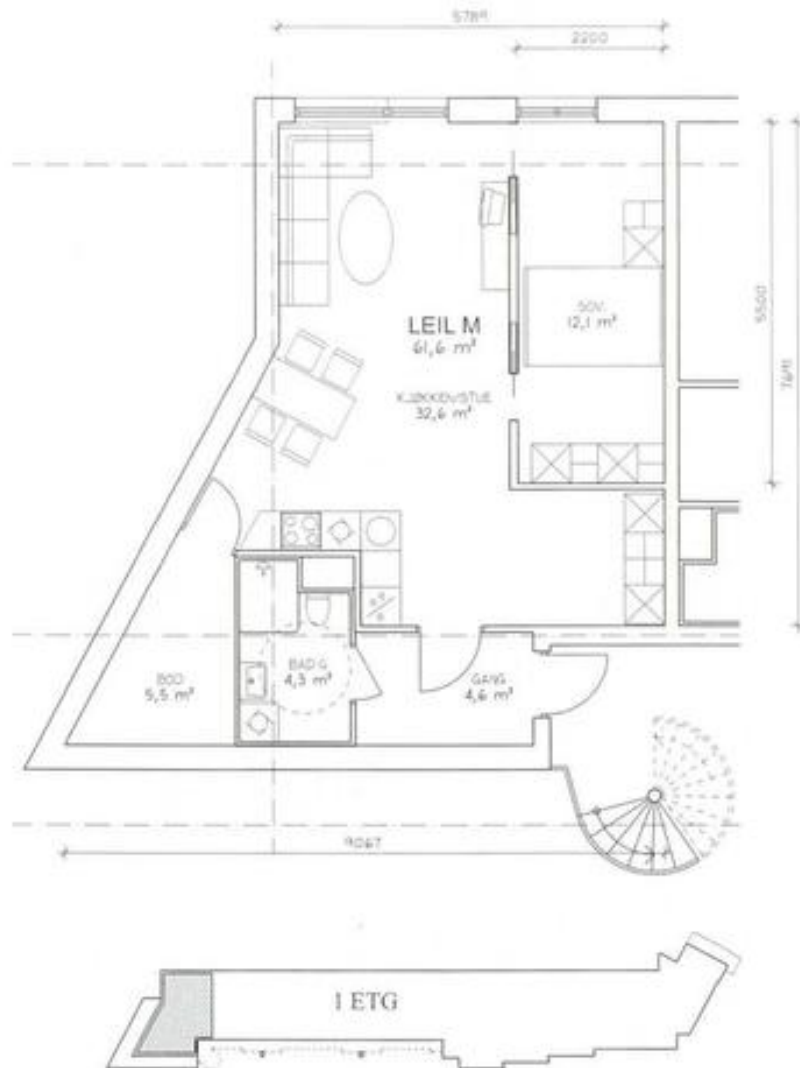
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FAO:	FASE:	TEGNING-NR:	REVISOR:
GUNNAR SCHJELDERLIPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE G. NR 77 B. NR 376		ARK	G	A5-02_j	
TOTALENTREPRENDR:	PROSJEKT NR. 479619	MAL:	GRUNNLAG FOR SØKNAD		
SKANSKA	PEL 1175 Sentrum, 0107 Oslo TF 22030600 Fax 22208830	1:100	PLAN LEIL J		
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV: PSMK	DATO: 31.10.2005	KONTR. AV: -	DATO: -



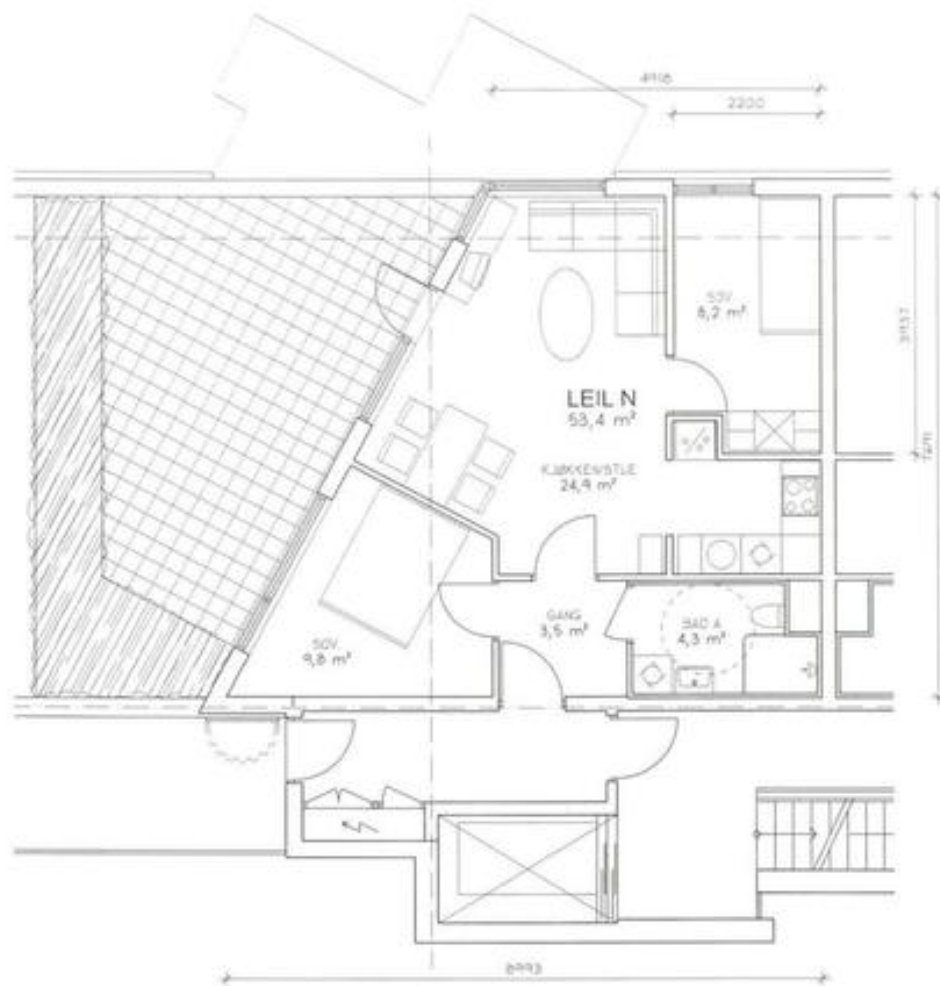
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FAG	FASE	TEGNING NR.	REVISJON
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE G. NR 77 B. NR 376		ARK	G	A5-02_k	
TOTALENTREPRENØR:	PROSJEKT NR. 479619	MÅL	GRUNNLAG FOR SØKNAD		
SKANSKA	PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo Tf 22030600 Fax 2208830	1:100	PLAN LEIL K		
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV: PS/MS	DATE: 31.10.2005	KONTR. AV: -	DATE: -



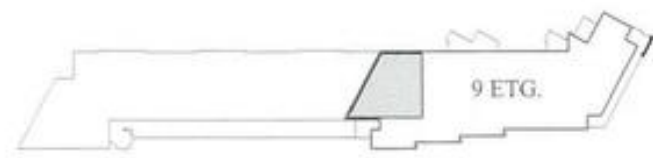
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FAG	FASE	TEGNING NR.	REVISJON
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 376		ARK	G A5-02_I		
TOTALENTREPRENDR:	PROSJEKT NR. 479619	MÅL	GRUNNLAG FOR SØKNAD		
SKANSKA	PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo Tlf 22030600 Fax 22208830	1:100	PLAN LEIL L		
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV: PS/MS	DATE: 31.10.2005	KONTR. AV: -	DATE: -



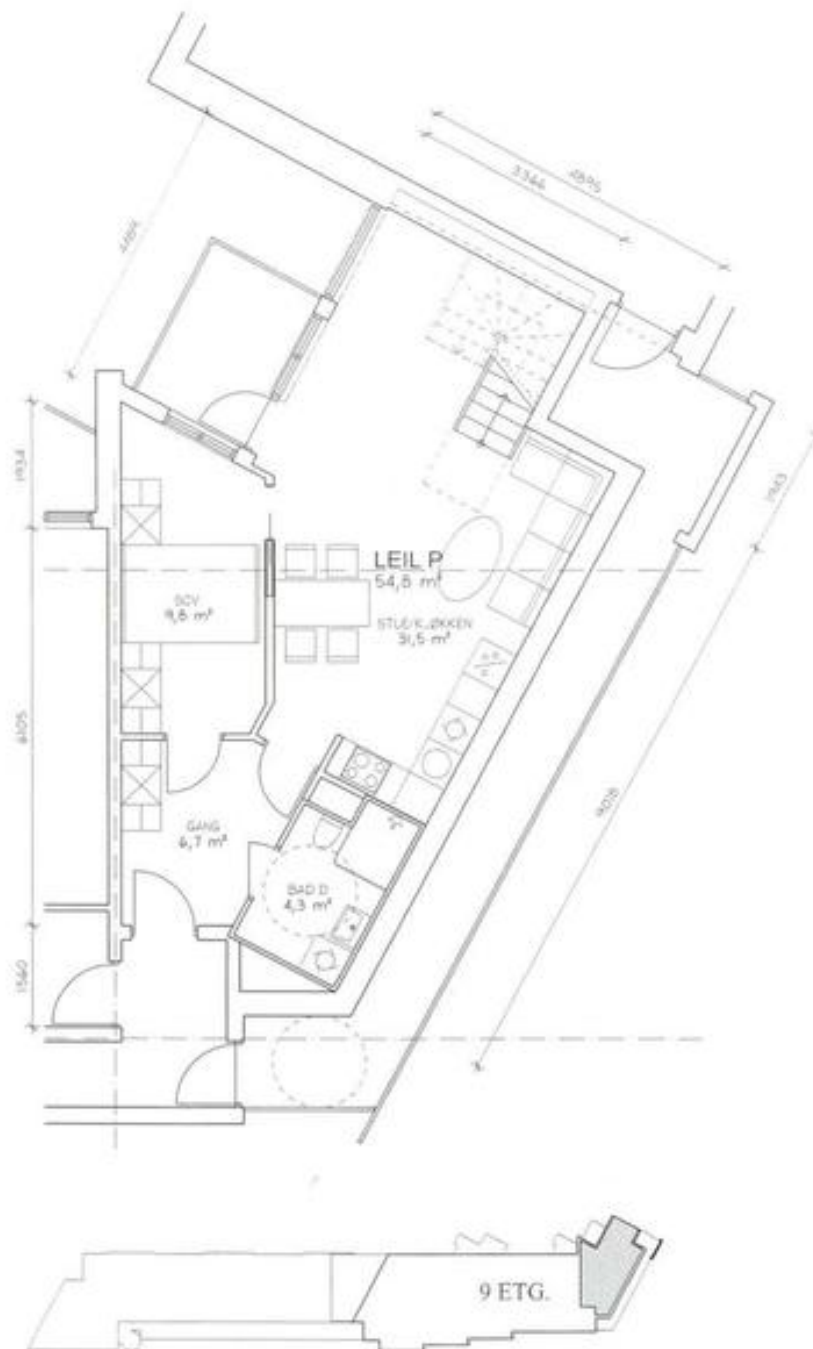
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FAG	FASE	TEGNING NR.	REVISJON
GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE G. NR 77 B. NR 376		ARK	G	A5-02_m	
TOTALENTREPRENDR:	PROSJEKT NR. 479619	MÅL	GRUNNLAG FOR SØKNAD		
SKANSKA	PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo Tlf 22030600 Fax 2208830	1:100	PLAN LEIL M		
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV: PS/MS	DATE: 31.10.2005	KONTR. AV: -	DATE: -



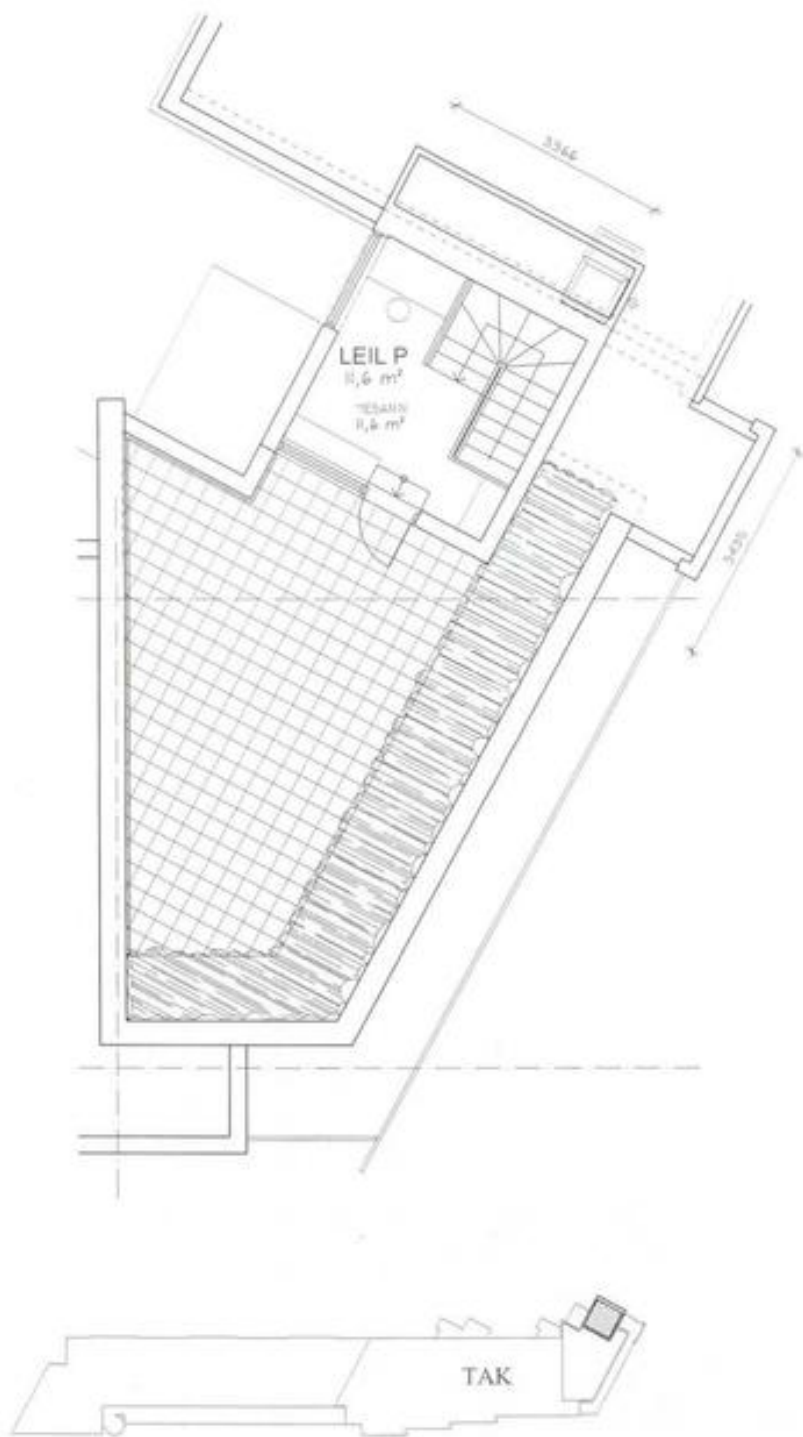
STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2) GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E. OSLO KOMMUNE G.NR 77 B.NR 376		FAG ARK	FASE G A5-02_n	TEKNING NR. G A5-02_n	REVISJON
TOTALENTREPRENDR SKANSKA		PROSJEKT NR. 479619 PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo TF 22030600 Fax 22028830		MAL 1:100	
ARK19 arkitektkontor as		PROSJEKT NR. 0408		TEGN. AV: PSMK DATO: 31.10.2005 KONTR. AV: - DATO: -	



STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2) GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 13E, ØSLO KOMMUNE G NR 77 B NR 376		FAG	FASE	TEGNING NR.	REVISJON
TOTALENTREPRENDR SKANSKA ARK19 arkitektkontor as		ARK 1:100 TEGN. AV: PSMK	G A5-02_o GRUNNLAG FOR SØKNAD PLAN LEIL O		
PROSJEKT NR. 479619 PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo TF 22030600 Fax 2208830				DATO: 31.10.2005	DATO: -
PROSJEKT NR. 0406				KONTR. AV: -	



STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FAS	FASE	TEGNING NR.	REVISOR
GUNNAR SCHIEDERUPS VEI 13E, OSLO KOMMUNE G NR 77 B NR 375		ARK	G A5-02_p		
TOTALENTREPRENØR:	PROSJEKT NR. 479619	MÅL:	GRUNNLAG FOR SØKNAD		
SKANSKA	PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo TF 22030600 Fax 22208830	1:100	PLAN LEIL P		
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV PSMK	DATE: 31.10.2005	KONTR. AV. -	DATE: -



STUDENTBOLIGER GSV 13E (FELT A2)		FAK.	FASE	TEGNING NR.	REVISJON
GUNNAR SCHJELDERLIPS VEI 13E OSLO KOMMUNE G NR 77 B NR 376		ARK	G	A5-02_r	
TOTALENTREPRENØR	PROSJEKT NR. 479619	MAL.	GRUNNLAG FOR SØKNAD		
SKANSKA	PB. 1175 Sentrum, 0107 Oslo TF 22030600 Fax 22208830	1:100	PLAN LEIL P MESANIN		
ARK19 arkitektkontor as	PROSJEKT NR. 0406	TEGN. AV: PSMK	DATO: 31.10.2005	KONTR. AV: .	DATO: .

Gunnar Schjelderups vei 13E

Nabolaget Nydalen - vurdert av 253 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....) 532 elever, 25 klasser	8 min 🚶	0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	15 min 🚶	1.2 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	19 min 🚶	1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 🚶	1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	19 min 🚶	1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min 🚶	1 km
Kuben videregående skole	4 min 🚶	

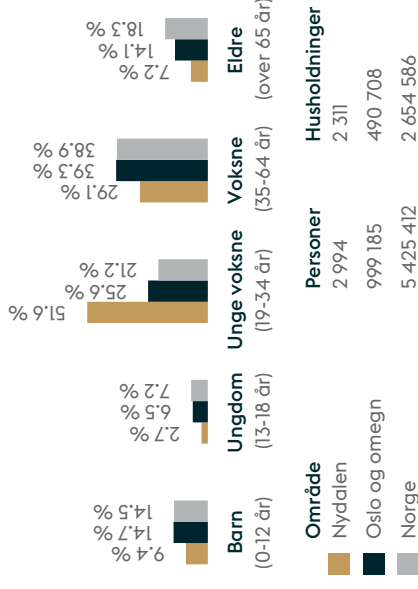
Offentlig transport

🚏 Nydalen T i Sandakerveien Linje 30, 37, 51, 56, 56B, 58	5 min 🚶	0.5 km
🚏 Storo Linje 11, 12, 18	8 min 🚶	0.7 km
🚏 Storo Linje 4, 5	8 min 🚶	0.7 km
🚏 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	13 min 🚶	1 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚶	5.1 km

Barnehager

Eventyrstua barnehage (0-5 år) 91 barn	2 min 🚶	0.2 km
Nydalen Allé barnehage (1-5 år...) 46 barn	4 min 🚶	0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...) 62 barn	9 min 🚶	0.7 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

🏃 Nordre Åsen kunstgressbane	16 min ⚡
🏃 Bjølsenhallen, flerbrukshall	17 min ⚡
🚶 SATS Storo	4 min ⚡
🚶 SATS Nydalen	6 min ⚡

«Et flott nabolag å bo i:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

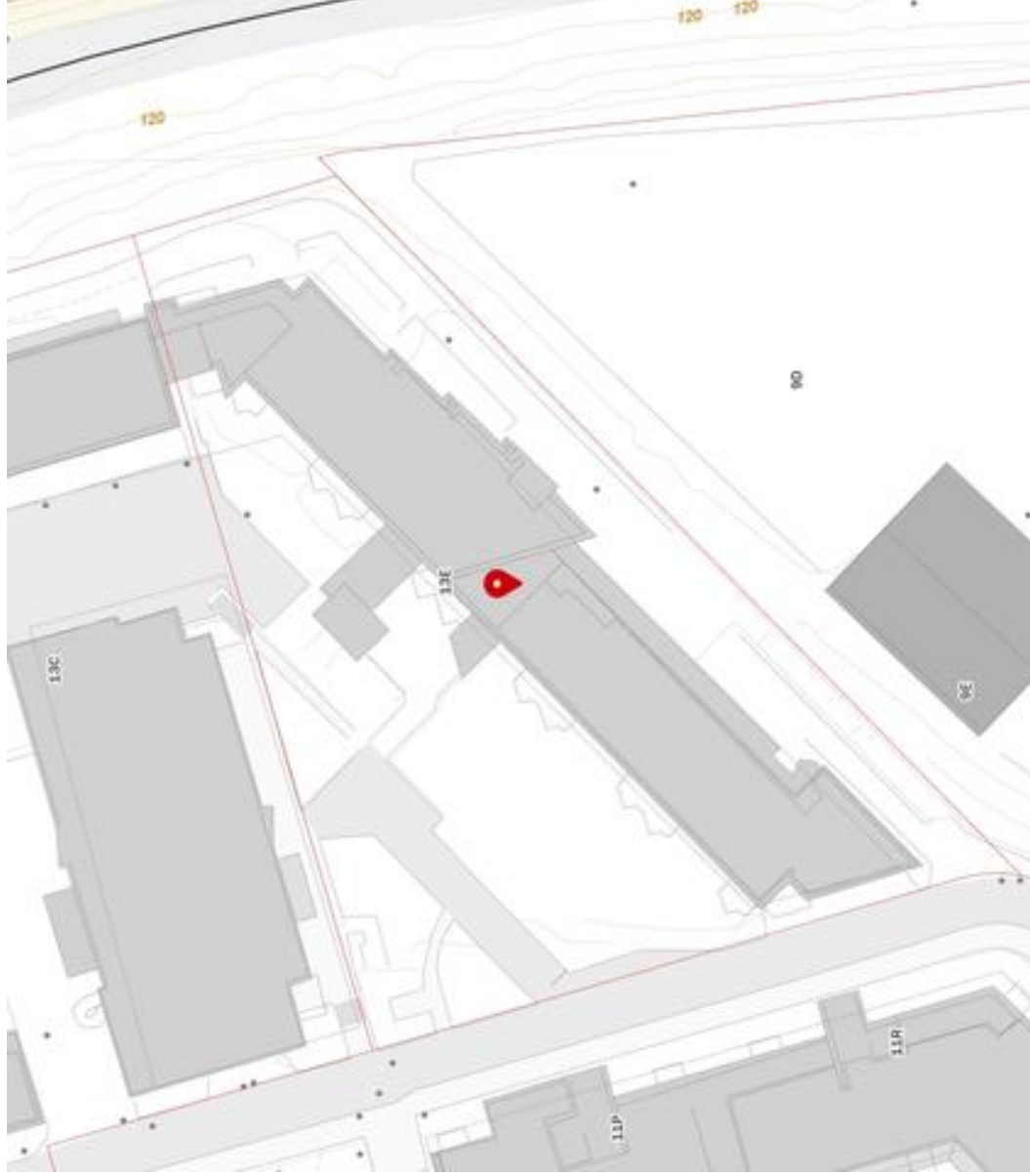
Veldig bra 95/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 89/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Nydalén

Nordvik er eiendomsmeqleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

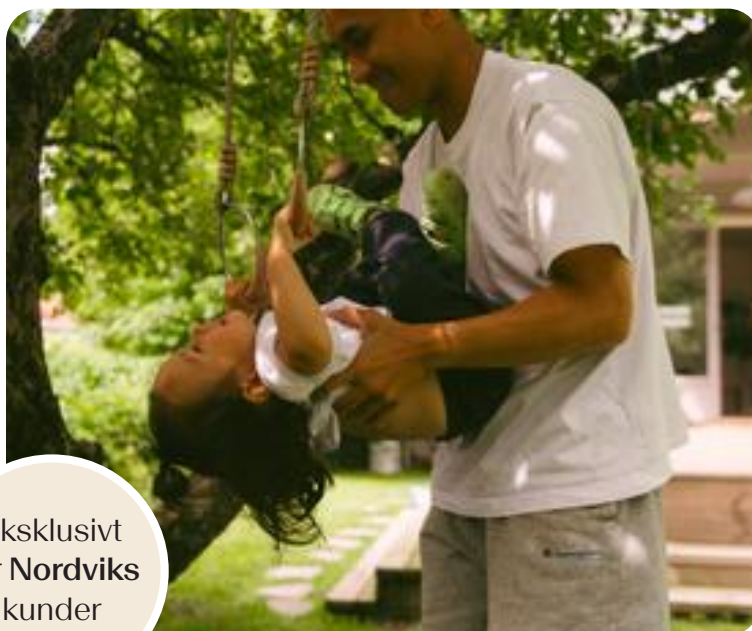
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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



HELP

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



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Gunnar Schjelderups vei 13E 0485 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 376, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



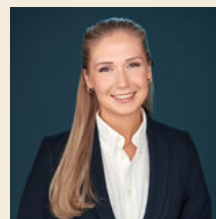
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Camilla Pitz Jacobsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Nydalen
c.jacobsen@nordvikbolig.no
909 13 164



Ingunn Tennebø

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
i.tennebo@nordvikbolig.no
954 15 006

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

