

NYDALEN V/BI

Nydalen allé 17

Velkommen til
din nye bolig







GALERIE ALPHONSE CHAVE
101, rue de la République - 06100 Vence
LOUIS PONS
ETAPES

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 250 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1259 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

120 840,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

4 370 840,-

ANTALL SOVEROM

0

FELLESKOSTNADER

2 001,- pr. mnd

ETASJE

7

FELLESFORMUE

4 578,-

BYGGEÅR

2007

BRA-I/BRA TOTAL

26/31 kvm

ENERGIKLASSE

C

Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

+47 951 97 652

Francis Johansson-Merrick

Med 14 års erfaring fra bransjen har Francis opparbeidet seg et rykte som en av de mest dedikerte og tillitsvekkende eiendomsmeglerne. Han brenner for å skape gode kundeopplevelser og jobber målrettet for å overgå forventningene i hver eneste bolighandel. Francis er kjent for sitt engasjement, profesjonalitet og evne til å finne skreddersydde løsninger som gir fornøyde kunder, gang på gang.



Lys og smakfull leilighet i 7.etasje | Luftebalkong, heis og moderne bygg | Perfekt førstegangskjøp

Velkommen til Nydalen Allé 17! En lys og arealeffektiv selveierleilighet i 7. etasje i et moderne bygg fra 2007, perfekt som førstegangskjøp.

Her bor du i en pulserende bydel med alt rett utenfor døren. Nydalen er et kollektivknutepunkt med T-bane og buss få minutter unna, og byr på et rikt utvalg av butikker og serveringssteder. Samtidig gir nærheten til Akerselva med turstier og badeplasser en perfekt balanse mellom byliv og rekreasjon.

Høydepunkter:

Lys og åpen stue/kjøkken løsning

Flislagt bad med varmekabler, opplegg for vaskemaskin

Luftebalkong

Heisadkomst

Store vindusoverflater

Lave felleskostnader, A-konto varmtvann/fyring og TV/internett inkl.

Disponerer én bod på ca. 5 m² i kjelleren

Handelshøyskolen BI rett over veien

Sentral beliggenhet

























oksenopplæring Nydalen

P

P

















OLIO
PURA
FRASCHE
EGGIA

OLIO
PURA
FRASCHE
EGGIA





White upper kitchen cabinets with silver handles and a white range hood.

White countertop with a sink, faucet, and various kitchen items like bottles and a cutting board.

White oven, white dishwasher, and white drawers with silver handles.

Black chair with a woven seat.

White patterned rug with fringed edges on the wooden floor.

Open doorway leading to a hallway with a white door and a brown rug.























FRISØR
LEAN

P

P











nydalen





NATURLIGE MØTEPÅSS.
VELKOMMEN INN.

Godt Brød

AVFAL



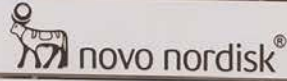
BESTILL PÅ FORHAND.
PLUKK OPP NÅR DU VIL.

**GODE BRØD OG
KAKER VOKSER IKKE
PÅ TRÆR. ØKOLOGISK MEL
AV FINESTE SORT MÅ TIL. MEL MALT
AV KORN SOM ER STYLT GODT MED, SOM HAR
MEST GODT PÅ Å VOKSE TRU MÅ. I KORSET OG
VELSMAKENDE. I PAKT MED
NATUREN, KOM INN, SÅ SKAL DU FÅ SMAKE!**

OM
DAGEN
KORSET
KORSET
CROSSANT



elhub



SATS



**FANGENE
PÅ FORTEV**



NYDALEN BRYGGERI & SPI



NYDALEN
BRYGGERI & SPISERI

Mcphox



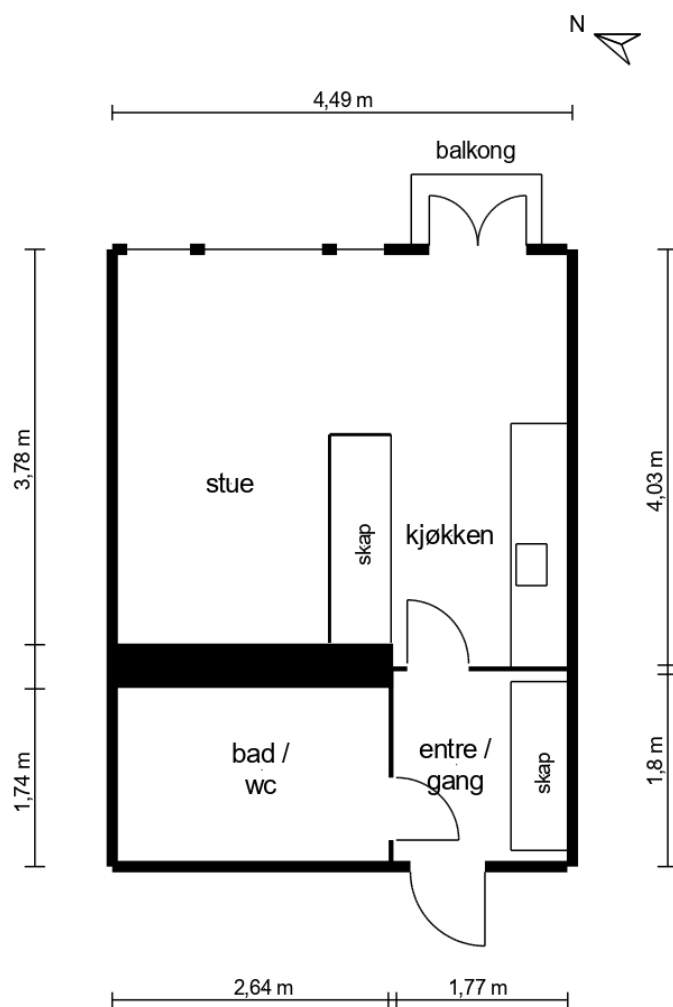




Plantegning



PLANTEGNING AV NYDALEN ALLE 17



PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike

NYDALEN ALLÉ 17

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 250 000

Omkostning kjøper

4 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

106 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

107 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

120 840 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 357 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 370 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 370 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 001,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 1 218,-

- Fjernvarme: kr 388,-*

- TV-signaler/Internett: kr 395,-

Totale fellesutgifter er kr 2 001,- per måned. Dette inkluderer bl.a. div. honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer og kommunale avgifter.

*Fjernvarme faktureres a-konto og avregnes mot faktisk forbruk.

Styre informerer pr. 11.03.2026 at det ikke er planlagt større økninger i tiden som kommer (utenom index). Det er heller ingen planer om å ta opp gjeld.

Eiendomsskatt

Boligen har ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

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

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Det er pr. 11.03.2026 ingen fellesgjeld registrert på boligen.

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 11.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning

Boligselskapet har ikke en sikringsordning for fellesgjeld.

Sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp som ikke kan overstige folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 4 578 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 893 225 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 572 900 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i populære Nydalen i Oslo. Området har de siste årene gjennomgått en omfattende transformasjon fra industriområde til en moderne og pulserende bydel, og fremstår i dag som et urbant knutepunkt med et rikt utvalg av servicetilbud, restauranter, butikker og kulturtilbud.

Rett i nærheten finner man Handelshøyskolen BI, samt flere populære serveringssteder som Godt Brød, Baker Hansen, Trattoria Crudo, Peppes Pizza og Nydalen Bryggeri. Radisson Blu-hotellet og Riksteatret ligger også kun et steinkast unna. I tillegg har området fått flere nye møteplasser, blant annet Vertikal Nydalen. Dette er et spektakulært bygg tegnet av Snøhetta, hvor man blant annet finner spennende restaurantkonsepter,

uteservering og møte- og eventlokaler.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Meny, Coop Mega og Rema 1000 i nærområdet. Kort gangavstand unna ligger også Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med over 130 butikker, spisesteder og servicetilbud. Her finner man også ODEON IMAX-kinoen med 11 saler, som byr på en førsteklasses kinoopplevelse. Torgbygget i Nydalen og området rundt Lillo Gård tilbyr i tillegg et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert vinmonopol, apotek, bakeri, restauranter, kaféer og andre butikker.

Området byr også på svært gode rekreasjonsmuligheter. Akerselva renner gjennom Nydalen og skaper en idyllisk ramme rundt bydelen, med flotte turstier, badeplasser og grønne områder. Den populære badeplassen ved Nydalsdammen ligger kun en kort spasertur fra boligen, og langs elven kan man gå eller sykle helt fra Maridalsvannet til Bjørvika. For den aktive er det kort vei til både Maridalen, Sognsvann og Nordmarka med fantastiske turmuligheter året rundt. Grefsenkollen ligger også i nærheten og byr på flotte turstier, fantastisk utsikt over Oslo og den populære restauranten Grefsenkollen, hvor det også arrangeres konserter under festivalen "Over Oslo".

Det finnes flere treningsentre i området, blant annet SATS, EVO, Athletica på BI og flere crossfit-tilbud.

Nydalen er et viktig knutepunkt for kollektivtransport i Oslo, med svært gode forbindelser via T-bane, buss, trikk og tog. Nydalen T-banestasjon ligger kun få minutters gange unna, og både Storo og Nydalen tilbyr et bredt kollektivtilbud med hyppige avganger. Herfra kommer man seg raskt til blant annet Majorstuen, Oslo sentrum, Grünerløkka og Blindern. Flybussen stopper også på Storo med direkte forbindelse til Oslo lufthavn Gardermoen.

Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener - en urban og sentral hverdag med et bredt servicetilbud,

samtidig som man har kort vei til natur, rekreasjon og rolige omgivelser langs Akerselva.

Parkering

Sameiet eier ikke egne garasjeplasser, men har tinglyst rett til leie av 44 plasser i Nydalen P-hus parkeringsanlegg. Leie av plass fordeles etter ansiennitet i henhold til en liste som føres av styret. For leie av plass må man kontakte styret skriftlig, eller Avantor. Utomhussameiet har ansvar for installasjon, drift og vedlikehold av ladesystem for el-biler i parkeringsanlegget.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1259 m²

Pent opparbeidet fellestomt med bl.a. asfalterte gangveier, prydebusker samt pen beplanting.

Felles utearealer og infrastruktur eies og driftes av Solsiden Utomhussameie, hvor sameiet er medeier. Dette inkluderer grøntanlegg, elveløp, dammer og gangveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen fra 2007. Brukstillatelsen gjelder Nydalsveien 23. Iht. vedtak om adressering av parseller gjelder denne Nydalen allé 17, som er bygg 3. datert 01.09.2006.

Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen: "I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2007."

Anmodning om ferdigattest er sendt, og besvart av Oslo kommune 2010. "Som tidligere nevnt fremgår det av rammetillatelsen at Nydalen Allé og Nydalsveien skal være ferdig opparbeidet til og langs den side hvor tomten har sin atkomst. Det heter videre i rammetillatelsen at brukstillatelse/ferdigattest ikke vil bli

gitt før veien er ferdig opparbeidet og overtatt av kommunen. Vi har diskutert internt i vår veigruppe. Deres anmodning om å frafalle kravet om at kommunen skal overta veiene før ferdigattest blir gitt, og har kommet frem til dette kravet ikke kan frafalles. Vi vil derfor fremdeles kreve at Nydalen Allè og Nydalsveien skal være overtatt av kommunen før ferdigattest blir utstedt. For øvrig kan vi meddele at det mangler kontrollerkjøring fra foretakene EDB Nils Nilsen AS og Håkanes Maskin AS."

Det har skjedd lite i saken siden 2010. Saken er p.d.d. ikke henlagt.

Lovlighet, byggetegninger

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

Innhold

Leiligheten ligger i 7. etasje og består av følgende rom: Entré/gang, bad, åpen stue- og kjøkkenløsning.

Luftebalkong på ca. 0,7 m² med utgang fra kjøkken. Leiligheten disponerer én bod på ca. 5 m² i kjelleren.

Areal

BRA - i: 26 m²
 BRA - e: 5 m²
 BRA - b: 0 m²
 BRA totalt: 31 m²
 TBA: 1 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

7. etasje

BRA-i: 26 m² Entré/gang, bad, åpen stue- og kjøkkenløsning.

TBA fordelt på etasje

7. etasje

1 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Luftebalkong ca. 0,7 m² med utgang fra kjøkken.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 5 m² i kjeller.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet, byggetegninger

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

Standard

En arealeffektiv leilighet i 7. etasje med heisadkomst, beliggende i et moderne bygg fra 2007. Planløsningen er åpen og binder soveplass, stue og kjøkken sammen, noe som utnytter de 26 kvadratmeterne godt. Standard og overflater er hovedsakelig fra byggeåret.

Entré:

Lys og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter i romslig garderobeløsning. Praktisk planløsning gir en ryddig og funksjonell velkomst, med naturlig flyt videre inn i boligen.

Stue/kjøkken:

Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Stuen har en åpen og praktisk forbindelse til kjøkkenet, noe som skaper et sosialt og funksjonelt allrom. Med en takhøyde på ca. 2,51 meter oppleves rommet som romslig, og planløsningen gjør det enkelt å innrede med både sofagruppe og en hyggelig spiseplass ved vinduet. Det er også gode muligheter for å etablere en naturlig soneinndeling, slik som vist med egen plass til seng. Oppvarming skjer via radiator tilknyttet fjernvarme, som gir en jevn og behagelig innetemperatur.

Kjøkkenet har en stilren innredning med glatte, folierte fronter som gir et tidløst uttrykk. Benkeplaten i laminat med nedfelt vaskekum gir gode arbeidsflater. Det er tilrettelagt for oppvaskmaskin.

Avtrekksvifte har deffekt lampe.

Fra oppholdsrommet er det utgang via en tofløyet dør til en hyggelig luftebalkong, perfekt for å slippe inn frisk luft eller nyte morgenkaffen.

Luftebalkong:

Balkongen er en privat uteplass på ca. 0,7 m² med

rekkeverk i glass og metall.

Bad/WC:

Badet fremstår som lyst og funksjonelt, med flislagte overflater som gir et rent uttrykk. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler som sørger for en behagelig temperatur. Dusjonen er praktisk utformet som et nedsenket dusjhjørne med glassdører. Innredningen består av en romslig servant med underskap som gir oppbevaringsmuligheter, speil med belysning over samt et vegghengt toalett. Det er tilrettelagt for vaskemaskin.

Overflater:

Gulvoverflater: 3-stavs eikeparkett i oppholdsrom. Fliser på bad.

Vegger: Malte flater i oppholdsrom. Fliser på bad.

Himling: Prefabrikerte, malte himlinger.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod på cirka 5 m² i kjelleren.

Hvitevarer: Hvitevarer medfølger. Leiligheten overleveres uten kjøleskap.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens

tilstand

Takstmann: Jan Gravdehaug

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ja, noe svertesopp i dusjsjonen.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært.

- Beskrivelse: Vært noe kondens i sikringsskap i 2024.

Byttet alle sikringer i 2024. Ingen kondens etter dette.

- Arbeid utført av: Elektrikergruppen AS.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, se punkt over. Foreligger rapport fra 2024.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

- Ja, Nydalen er under utvikling. Se eventuelt prospekt for nærmere detaljer.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, oppført i 2007.

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Fundamentering er trolig på faste masser eller ensartet fjellgrunn med støpte betonggulv. Bærende vegger er i armert betong, mur eller stålkonstruksjon. Utfyllende yttervegger er i isolert bindingsverk med utvendige fasader av teglsten. Etasjeskillere er i betong.

Tak:

Flat takkonstruksjon i armert betong, tekket med antatt takmembran (ikke besiktiget).

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass

fra 2006.

Dører:

Entredøren er en B30, 35 db (brann- og lyddør).
Balkongdøren er en malt tofløyet dør med 2-lags
isolerglassfelt fra 2006. Innvendige dører er malte glatte
dører.

Trapper/adkomst:

Bygningen har heis til etasjene og kjellerplan, samt en
betongtrapp teknet med belegg.

Balkong/terrasse:

Luftebalkong på ca. 0,7 m² i betong med utgang fra
kjøkken. Rekkverket er i glass og metall og har en høyde
på 1,14 m.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med
fordelerskap plassert på vegg på badet. Stengeventiler
for kaldt og varmt vann er i garderobeskap ved kjøkken.
Avløpsrør internt i leiligheten er av plast. Varmtvann er
felles for gården.

Ventilasjon:

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft via
veggventiler. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft til badet skjer via dørterskel. Kjøkkenet har en
kjøkkenventilator med avtrekk via avtrekksanlegg i
bygget.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med radiator fra byggeår tilknyttet
fjernvarme. Bygningen har felles brannvarsling i
fellesareal og leilighetene. Det er en brannslange under
benken på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer. Jordfeilbryter.

Hovedbryter og målavleser plassert i felles skap i felles
gang.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang
totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes
fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Anlegg fra byggeåret 2007.

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

- Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt
tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Nei

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

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

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget,

dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Nei

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Innvendig - Overflater | Stedvis merker / glipper på parkett i stue og kjøkken. Generelt vedlikehold og oppgradering må påregnes.

- Bad / wc - Overflater Gulv | Registrert svartesopp i silikonfuger i overgang gulv/vegg i dusjhjørne og fuger på gulv, dusjhjørne. Noe svak fall utenfor dusjsonen. Vask/rens av silikonfuger.

- Bad / wc - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. 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.

- Bad / wc - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Noe påbegynnende svelling på dekk siden til servantinnredningen. Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Kjøkken - Avtrekk | Ventilatoren fungerer i dag, men mer enn halvparten av forventet teknisk levetid er passert. Årsak: Naturlig aldring av ventilator. Ingen akutte tiltak er nødvendig per befaringstidspunkt. Ved funksjonssvikt før renovering bør ventilator skiftes. Konsekvens: Økt risiko for funksjonssvikt over tid. Redusert effektivitet og svakere avtrekk kan oppstå. Ved fremtidig kjøkkenrenovering må det påregnes utskifting av ventilator. TG2 er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid på ventilatoren

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Bad / wc - Tilliggende konstruksjoner | Hulltaking er ikke utført da våtrommet er en prefabrikkert kabin/modul. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Opplystingen over er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Nydalen allé 17, 0484 OSLO

Gnr. 77, bnr. 383, snr. 58

i Oslo kommune.

Selger

Robert Aronsen

Sameie

Solsiden 3 og 5 Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 991998365

Solsiden 3 og 5 Eierseksjonssameie (org.nr. 991998365) er et eierseksjonssameie bestående av 107 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet er pliktig medlem i Solsiden utomhussameie og Nydalen Gårdeierforening.

Vedlikehold og tiltak iht. vedlagt innkalling til årsmøte 2025:

2023

- Bytte av ringetablå og hoveddør i Nydalen Allé 17

2024

- Bytte av ringetablå i Nydalen Allé 21 (modernisert og mer brukervennlig)

2025

- Kontroll og mindre utbedringer av heiser (NA17 og NA21)

- Bytte av brannpanel og oppdaterte branninstruksjoner (dekket av Utomhus sameie)

Løpende

- Reparasjoner av dører og låser (særlig dører mellom heis og garasje)

- Utbedring av låssylinder i NA21

Ukjent år (nyere tiltak)

- Oppgradering av dørmagneter og døråpnere i P2 (brannsikkerhet og tilgjengelighet)

- Bytte av 23 defekte vifter (samordnet bestilling med rabatt)

- Utbedring etter lekkasje i NA21 + spyling av avløpsrør i NA17 og NA21

Kjøkt å vite:

- Sameiet har heis og avfallssjakt

- Beboerne har tilgang til sykkelstativ og et felles smørerom for ski gjennom Solsiden Utomhussameie

- Felles utearealer og infrastruktur eies og driftes av Solsiden Utomhussameie, hvor sameiet er medeier. Dette inkluderer grøntanlegg, elveløp, dammer og gangveier.

- Grilling på balkonger og terrasser er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill

- Oppsetting av markiser, utelamper og parabolantenner krever styrets godkjenning

Svar fra styre 11.03.2026:

"Det foreligger ingen vedlikeholdsplan for øyeblikket, men det kommer til å bli utarbeidet i løpet av de neste årene. Det er gjort mye småting gjennom årene, men noen totaloversikt finnes ikke. I min tid er blant annet taket freshet opp, og inngangsdør i nummer 17 er byttet. Vanskelig å forutsi framtiden, men angående felleskostnader er det ikke planlagt større økninger i tiden som kommer (utenom index). Ingen planer om å ta opp gjeld. Vi har både TV og internett inkludert for alle, og det er via Telia."

Innmelding i OBOS kr 500,-:

For å kunne erverve og eie boligen kreves det medlemskap i OBOS. Dersom flere skal eie sammen, må alle være medlemmer. Innmelding innebærer en engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 3213162

Husdyr: Dyrehold er tillatt. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene. Ordensregler for Solsiden Utomhus er styrende for båndtvang, etterlatenskaper, etc.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning: Det kreves ikke styrets godkjenning, kun eierskiftemelding.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultat endte på NOK -248 203. Det har ikke vært noen større uforutsette kostnader for vedlikehold eller prosjekter.

Hovedgrunnen til underskuddet skyldes økte kostnader til Solsiden Utomhus for alle sameiene fra januar 2024 fordelt på de respektive andelene på 19,53% av Solsiden Utomhussameie som ikke var inkludert i budsjettet.

Opptjent egenkapital per årsslutt var NOK 1 022 129. Styret anser dermed en reduksjon i opptjent egenkapital tilsvarende underskuddet som uproblematisk.

Styret har ved årsslutt NOK 288 709 på driftskonto, og NOK 262 914 på sparekonto. Totalt har sameiet 913 932 omløpsmidler. Sparekonto har blitt redusert med NOK 250 000 i løpet av året for å dekke løpende kostnader, særlig de økte kostnadene fra Solsiden Utomhus.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Styret tar initiativ til dugnad, og det forventes at alle beboere deltar. Den enkelte sameier er ansvarlig for å holde sin balkong/terrasse fri for løv og snø for å sikre avrenning. Boligseksjonene dekker alene kostnader for heis og trappevask.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller 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 korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven.

Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fjernvarme via radiatorer
- Elektriske varmekabler på bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger har ikke oversikt over det årlige strømforbruket da boligen har vært leid ut.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvartale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn:<https://>

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

Kommuneplan:

- KDP-4: Akerselva miljøpark. Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland. Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse. Flate: Byggeomr./trafikkomr. som gjeldende regulering.

Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg, jf. V080306. SOLSIDEN- NYDALEN ALLE. Mindre vesentlig endring med regulerings- bestemmelser for gnr.57, bnr.5, gnr.77, bnr.204 med flere.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 201816207: Detaljregulering for Vitaminveien. Planforslag til politisk behandling - Opparbeidelse av gate. Status: Under behandling.

Pågående byggesaker på tomten:

- Saksnummer 202504888. Nydalen allé 17 - ulovlig bruksendring til massasjestudio. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202506424: Nydalen allé 17 - mulig ulovlig bruksendring av lokale til legekontor. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202512650: Nydalen allé 17 - bruksendring av lokale fra butikk til legekontor. Status: Under behandling.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202512434: Nydalen allé 33 - forhåndskonferanse, innbygging av eksisterende innhakk i fasade.

- Saksnummer 202506135: Nydalsveien 15 - bruksendring Fitnesspoint Nydalen. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202507777: Nydalsveien 15 og 17 - bruksendring av lokaler til treningssenter og kontor. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202506134: Nydalsveien 17 - bruksendring CrossFit Oslo. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202508216: Nydalsveien 21 - tilbygg - Nytt

inngangsparti (gammel lov). Status: Under behandling.

- Saksnummer 202507975: Nydalsveien 18 A-B - oppføring av næringsbygg - Bygg E - Spikerverket.

Status: Under behandling.

- Saksnummer 202507973: Nydalsveien 24 - oppføring av næringsbygg - Bygg B - Spikerverket. Status: Under behandling.

- Saksnummer 202508077: Nydalsveien 20 A-C - 22 A-C - Oppføring av to boligblokker - Spikerverket bygg C-D.

Status: Under behandling.

Nydalen har i mange år vært i sterk vekst og gjennomgår en kontinuerlig transformasjon til en levende og mangfoldig bydel med boliger, arbeidsplasser, handel, kulturtilbud og møteplasser. Utviklingen innebærer at nye reguleringsplaner fremmes, eksisterende bygg rives eller rehabiliteres, og nye bygg reiser seg i takt med byens behov. Byggearbeider må derfor påregnes.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/77/383/58:

24.08.2006 - Dokumentnr: 397933 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:382

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:384

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:385

Erklæring inneholder bestemmelser om disposisjonsrett til arealer, tekniske installasjoner, rett til adkomst for drift og vedlikehold. Rettighet for Nydalen Energisentral til installasjon og levering av fjernvarme.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:383

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2006 - Dokumentnr: 398000 - Erklæring/avtale
Gjelder plikt til å varsle Kommunen ved evt. bygge- og gravearbeid på grunn av forurensede masser. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:383
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2026 - Dokumentnr: 280504 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Emera No1 AS
Org.nr: 934 963 385
Elektronisk innsendt

24.05.2007 - Dokumentnr: 419512 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/4919

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har den enkelte Sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til utleie. I forbindelse utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret.

Radonmåling

Leiligheten ligger i 7. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Studio Oslo.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 45 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 10 900,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 23 900,00

Oppgjørshonorar uten factoring kr 5 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 5 000,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 77 025,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

tonje.eide@emera.no

Tlf: 480 58 025

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

01.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

NYDALEN ALLÉ 17

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260056	
Selger 1 navn	
Robert Aronsen	
Gateadresse	
Nydalen allé 17	
Poststed	Postnr
OSLO	0484
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	89441835

Document reference: 01260056

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

noe svertesopp i dusjsonen

Initialer selger: RA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

Initialer selger: RA

2

Document reference: 01260056

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, Nydalen er under utvikling. Se eventuelt prospekt for nærmere detaljer

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Aronsen	ed7833f2a0705fe90ba47 ddd295b2fc23ec65062	15.03.2026 18:08:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260056

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Nydalen allé 17 - Nabolaget Nydalen - vurdert av 251 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Nydalen T i Nydalsveien Linje 37	3 min	0.2 km
Nydalen Linje 4, 5	4 min	0.3 km
Nydalen/Tamburveien T-bane, buss	4 min	0.3 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	12 min	0.9 km
Storo Linje 11, 12, 18	12 min	0.9 km

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	14 min	1.2 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	18 min	1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	18 min	1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min	1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min	0.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min	3.6 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

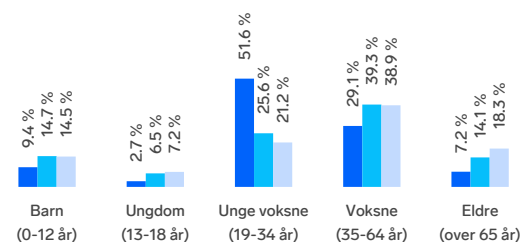
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 96 barn	5 min	0.4 km
Nydalen Allé barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min	0.5 km
Fernanda FUS barnehage (1-2 år) 54 barn	7 min	0.6 km



Dagligvare

Coop Mega Nydalen	4 min	
Bunnpris Nydalen Søndagsåpent	9 min	0.7 km




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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

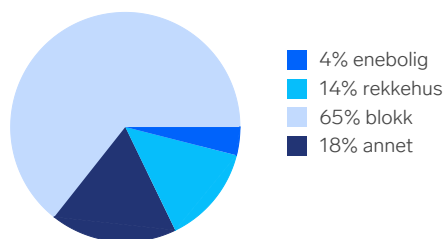
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 89/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

-  Bjølshallen, flerbrukshall Aktivitetshall 10 min  0.8 km
-  Bakkehaugen Ballspill 13 min  1.1 km
-  EVO Nydalen 3 min 
-  CrossFit Oslo 4 min 

Boligmasse



«Et flott nabolag å bo i:-)»

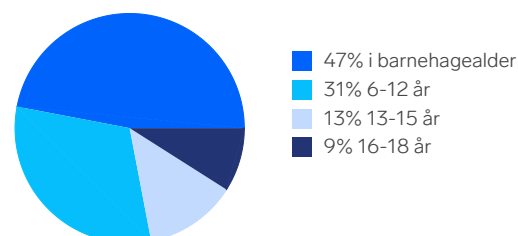
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Torgbygget 2 min 
-  Apotek 1 Nydalen 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

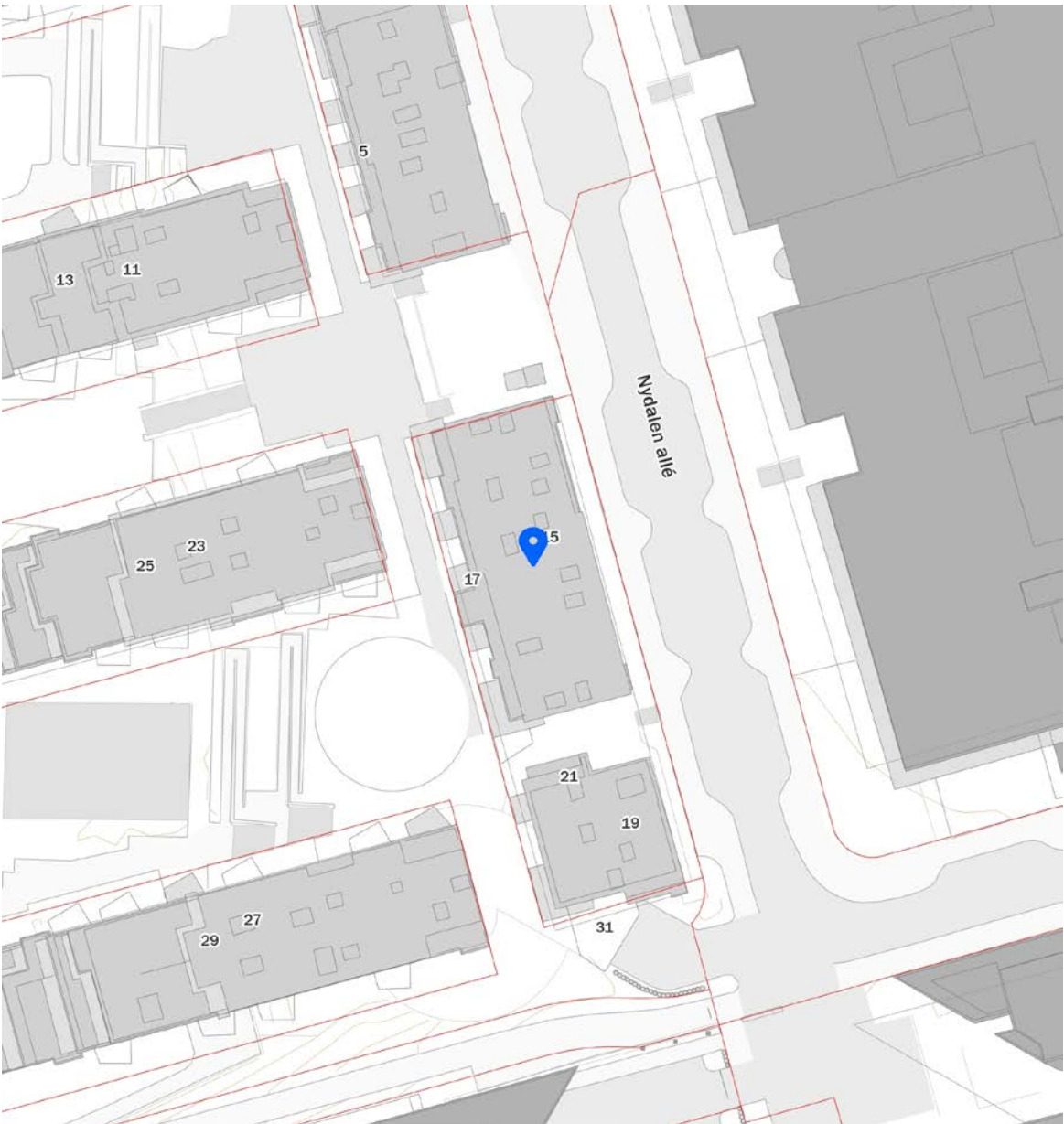


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

📍 Nydalen allé 17, 0484 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 383, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 15408-1922

Eiendomsverdi ref nr: KE5643

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.



Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug

Uavhengig Takstingeniør

jangravd@online.no

905 16 615



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 fuktøk.

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
- løssøre 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

Lys leilighet beliggende i byggets 7. etasje.

Luftbalkong ut fra kjøkken. .

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Heis til etasjene og kjellerplan.

Felles brannvarsling i fellesareal og leilighetene.

Bygning trolig fundament til faste masser / ensartet fjellgrunn. Støpte betonggulv.

Alle bærende vegger i armert betong / mur / stålkonstruksjon.

Utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk. Utvendige fasader med teglsten.

Flat takkonstruksjon i armert betong teknet med antatt takmembran (ikke besiktiget).

Betongtrapp teknet med belegg.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malt trevindu med 2 lags isolerglass fra 2006.

Plissegardiner og rullegardiner til vinduer.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

Malt tofløyet balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2006.

Luftbalkong i betong med utgang fra kjøkken.

Rekkverk i glass og metall.

Rekkverk = 1,14 m.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av:

3 stavs eikeparkett.

Veggflater:

Malte flater.

Himlinger består av:

Prefabrikkerte himlinger, malt.

Takhøyde i stue = 2,51 m.

Etasjeskillere i betong.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og entre/gang).

Ved måling av retningsavvik er det ikke avdekket avvik utover toleransegrensene.

Leiligheten har malte glatte dører.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Garderobeskap i entre/ gang og ved kjøkken.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / wc

Prefabrikkert baderomskabin/-modul fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.

Merknad: Overflater med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Til informasjon: Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Bad med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass.

Heldekkende servant med underskap. Speil og lysarmatur over servant.

Vegghengt toalett.

Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er en prefabrikkert kabin/modul.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benk.

Tilpasset for oppvaskmaskin.

Brannslange under benk.

Åpent mot stue.

Hvitevarer ikke testet.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Det anbefales å ettermontere komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med avtrekk via avtrekksanlegg i bygget.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Fordelerskap plassert på vegg, bad.

Stengeventiler for kaldt / varmt vann i garderobeskap ved kjøkken.

Merknad: Kursene i rørskapet er ikke merket.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Tilstandsgrad på bakgrunn av synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert

Naturlig ventilasjon i leiligheten.

Tilluft inn til leiligheten er ført via veggventiler.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merknad: Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre

forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Felles varmtvann i gården.

Anlegg / berederne er ikke inspisert/kontroller.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

Automatsikringer. Jordfeilbryter.

Hovedbryter og målavleser plassert i felles skap i felles gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

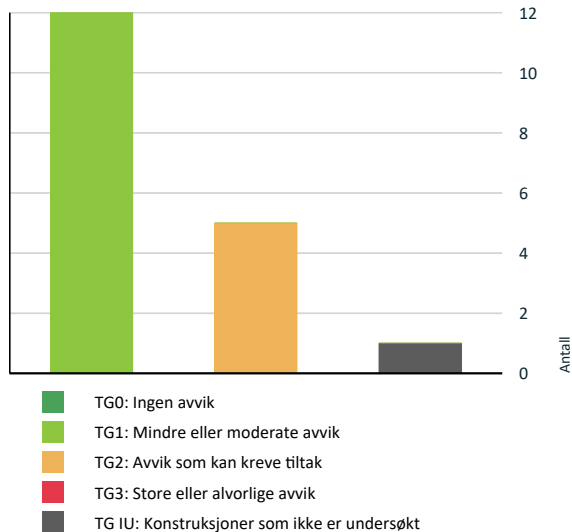
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert fra bakkenivå og tilgjengelige avsatter da det ikke var utplassert tilstrekkelig sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt. Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 7. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > 7. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 7. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


Våtrom > 7. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 7. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Tatt i bruk i følge Norges
Eiendommer, Ambita

Anvendelse

Leiligheten har vært benyttet til utleie.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene og kjellerplan.
Felles brannvarsling i fellesareal og leilighetene.

Bygning trolig fundament til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Støpte betonggulv.
Alle bærende vegger i armert betong / mur / stålkonstruksjon.
Utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk. Utvendige fasader med teglsten.
Flat takkonstruksjon i armert betong tekket med antatt takmembran (ikke besiktiget).
Betongtrapp tekket med belegg.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malt trevindu med 2 lags isolerglass fra 2006.
Plissegardiner og rullegardiner til vinduer.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Malt tofløyet balkongdører med 2 lags isolerglassfelt fra 2006.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Luftebalkong i betong med utgang fra kjøkken.
Rekkverk i glass og metall.
Rekkverk = 1,14 m.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av:
3 stavs eikeparkett.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt.
Takhøyde i stue = 2,51 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Stedvis merker / glipper på parkett i stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Generelt vedlikehold og oppgradering må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og entre/gang).
Ved måling av retningsavvik er det ikke avdekket avvik utover toleransegrensene.



Foto viser nivellering med krysslaser i stue

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har malte glatte dører.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entre/ gang og ved kjøkken.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert baderomskabin/-modul fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

7. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.

Merknad: Overflater med normal slitastegrad i forhold til alder.

7. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert svertesopp i silikonefuger i overgang gulv/vegg i dusjhjørne og fuger på gulv, dusjhjørne.
Noe svak fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask/rens av silikonefuger.

Til tross for avviket på fall utenfor nedsenket dusjhjørne, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

7. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

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.

7. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Heldekkende servant med underskap. Speil og lysarmatur over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Noe påbegynnende svelling på dekk siden til servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

7. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel.

Tilstandsrapport

7. ETASJE > BAD / WC

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er en prefabrikkert kabin/modul.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

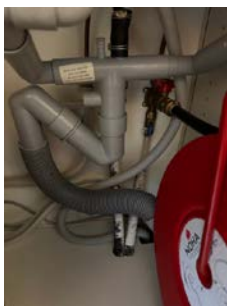
Kjøkken med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benk. Tilpasset for oppvaskmaskin. Brannslange under benk. Åpent mot stue. Hvitevarer ikke testet.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Det anbefales å ettermontere komfyrvakt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Vannlås under kjøkkenbenk.

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via avtrekksanlegg i bygget.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren fungerer i dag, men mer enn halvparten av forventet teknisk levetid er passert.

Årsak:

Naturlig aldring av ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak er nødvendig per befaringstidspunkt.

Ved funksjonssvikt før renovering bør ventilator skiftes.

Konsekvens:

Økt risiko for funksjonssvikt over tid.

Redusert effektivitet og svakere avtrekk kan oppstå.

Ved fremtidig kjøkkenrenovering må det påregnes utskifting av ventilator.

TG2 er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid på ventilatoren

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

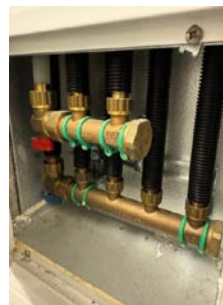
Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Fordelerskap plassert på vegg, bad.

Stengeventiler for kaldt / varmt vann i garderobeskap ved kjøkken.

Merknad: Kursene i rørskapet er ikke merket.



Fordelerskap for rør i rør på vegg, bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Tilstandsgrad på bakgrunn av synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten.

Tilluft inn til leiligheten er ført via veggventiler.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merknad: Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Tilstandsrapport

Varmesentral

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann i gården.

Anlegg / berederne er ikke inspisert/kontroller.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.



Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

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 bygningsakkryndig 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. Jordfeilbryter.

Hovedbryter og målavleser plassert i felles skap i felles gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Anlegg fra byggeåret 2007.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.



Sikringskap

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

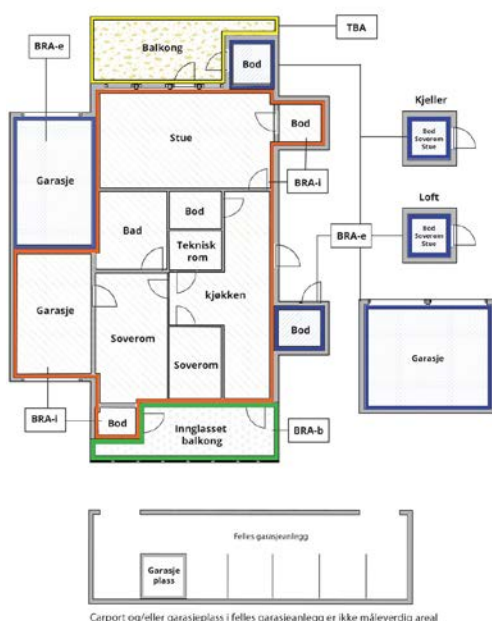
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
7. etasje	26			26	1
SUM	26	5			1
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
7. etasje	Entré / gang, bad / wc, kjøkken, stue		

Kommentar

Luftbalkong ca. 0,7 m² med utgang fra kjøkken.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 5 m² i kjeller.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

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
25.2.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Daniel Aronsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	383	0	58	1259 m ²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse

Nydalen allé 17

Hjemmelshaver

Aronsen Robert

Eierandel

25 / 4919

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde i Nydalen. Gode adkomstforhold, med kort vei til buss og t-bane. Grønt og friarealer på tomt. Akerselva like ved.

Turstier ved langs Akerselva. God adkomst til Nordmarka og Nydalsdammen med bademuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Fellesarealer opparbeidet med plen, heller, div.beplantning, sittebenker og lekeareal. Ballbane.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	

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 bygningsakkyndiges 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 funksjonssviikt 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig 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 funksjonssprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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/KE5643>


KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse Nydalen allé 17, 0484 OSLO	
Dato for energimerking 11.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-268991
Bygningstype Boligblokker	Bygningsnummer 81772630
Gårdsnummer 77	Bruksnummer 383
Seksjonsnummer 58	Bruksenhetsnummer H0707






Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 26,0 m²	Oppvarmet bruksareal 26,0 m²
Oppvarmet etasje 9	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
128,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 128,19 kWh/m²	Totalt levert pr. år 5 175 kWh
---	--

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260056 . Vår ref.: 5706-1-058

Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Solsiden 3 Og 5 Eierseksjonsse
Organisasjonsnr: 991998365
Seksjonseier: Aronsen, Robert
Medeier: Aronsen, Daniel
Leilighetsnummer: 058
Adresse: Nydalen Allé 17, 0484 OSLO
Seksjonsnummer: 58
Gnr. 77
Bnr. 383

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 3213162.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Sameiet har tinglyst rett til garasje plasser i Nydalen P-hus parkeringsanlegg under Solsiden. For leie av garasje plass ta kontakt med Avantor, mail: kundesenter@avantor.no I følge sameiets vedtekter § 3 skal det i forbindelse med utleie straks gis melding til styret med opplysning om leietakers navn. Det skal også opplyses om ny eiers/leietakers kontaktopplysninger så som adresse, telefon-nr. og epostadresse. Ved utleie ta kontakt med styret for skjema. Styret vil ha opplyst mail og telefonnummer til kjøper. Systemnøkler bestilles av Markus Danielsen solsiden3og5@styrerommet.no (husk nøkkelnr og postadresse)

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 001,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	165,00	
Felleskostnader	1 053,00	
Fjernvarme	388,00	
TV-signaler/Internett	395,00	

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:	60,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	4 578,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon: 22 86 82 42.

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/Elmas Becirovic, e-post: solsiden3og5@styrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- 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

VEDTEKTER FOR SOLSIDEN 3 og 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

Fastsatt ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31

Endret av sameiermøtet 04.10.07.

Endret på ordinært årsmøte 15.03.2018 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

Endret på ordinært årsmøte 28.03.2019 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

Endret på ordinært årsmøte 10.05.2024 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

§ 1

Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt "Sameiet") omfatter de eierseksjoner som gnr 77 bnr 383, i Oslo (heretter kalt "Eiendommen") har blitt oppdelt i. Med eierseksjon (heretter kalt "seksjon") forstås en sameieandel i Eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Eier av en seksjon er heretter kalt "Sameier".

Med fellesareal forstås de deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter og - dersom garasjeplassene innenfor Eiendommen vil utgjøre en del av et eget gnr./bnr. - som heller ikke inngår i garasjeanlegget/ene.

Sameiet eier ikke egne garasjeplasser, men har tinglyst rett til leie av 44 plasser. Leie av plass fordeles etter ansiennitet i hht. liste som føres av styret. For leie av plass må man kontakte styret skriftlig.”.

§ 2

Organisering av Sameiet

Sameiet består av 107 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdel(er) består av areal(er) som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdel(er) til bruksenhetens hoveddel. En balkong eller terrasse vil utgjøre en tilleggsdel.

Om boder og parkeringsplasser er nærmere regulert i § 18.

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

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

§ 3

Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har den enkelte Sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre Sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot Sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp som ikke kan overstige folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

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

§ 4

Rett til bruk

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

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

For butikk (næringsseksjon) skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan bare foretas ved resekjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

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

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av

ikke uvesentlig betydning for de øvrige Sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

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

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

En næringsseksjon skal i tilknytning til sin bruksenhet ha rett til å sette opp fast skilt og annen profileringsanordning innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne slik at disse ikke blir unødig sjenert. For ethvert reklame og profileringsiltak i tilknytning til Eiendommen skal gjelde at denne skal fremstå med et pent og helhetlig ytre.

§ 7

Felleskostnader m.v.

- Felleskostnader som belastes både bolig- og næringsseksjonene

Kostnader vedr Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet - så som kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesareal, drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg (ekskl. heisanlegg), eiendomsforsikring, lys og oppvarming (fjernvarme) av fellesarealer, kostnader til forretningsfører og eventuelle vaktmestertjenester - skal fordeles mellom Sameierne (både bolig- og næringsseksjonene) etter sameiebrøkene. Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til Solsiden utomhussameie og Nydalen Gårdeierforening, jfr. § 16 og § 17.

Kostnader vedr. oppvarming (fjernvarme) av samt varmt tappevann til den enkelte bruksenhet (både bolig- og næringsseksjonene) belastes også den enkelte bruksenhet (både bolig- og næringsseksjonene) etter sameiebrøkene.

- Kostnader som bare belastes boligseksjonene

Boligseksjonene skal alene - basert på sameiebrøkene for disse - dekke kostnader vedr. heis, trappevask og kommunale avgifter/skatter relatert til boligseksjonene.

- Kostnader som bare belastes næringsseksjonene

Den enkelte næringsseksjon skal dekke kostnader til egen renovasjon, herunder spesiell rydding og rengjøring av den del av Eiendommens utomhusareal som tilstøter næringsseksjonen samt vann- og avløpsavgift etter egen måler.

Næringsseksjonene skal alene - basert på sameiebrøkene for disse - dekke kommunale avgifter/skatter relatert til næringsseksjonene.

- Årlig budsjett

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

I forbindelse med årsregnskapet skal det settes opp en oversikt som viser fordelingen av kostnader mellom bolig- og næringsseksjonene.

- Utgifter til den enkelte bruksenhet så som:

- Forbruk av el. strøm ifølge egen måler.
- Eventuelt abonnement på kabel TV.

dekkes av den enkelte bruksenhet.

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte Sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet inkludert tilleggsdel(er) slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre Sameierne. En Sameier plikter således å holde sin balkong/terrasse fri for løv, snø og annet nedfall slik at sluk er åpne og tilfredsstillende avrenning sikres. Vann- og avløpsledninger i bruksenheten omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til bruksenheten, og de elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringskap/tavle.

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

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

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en Sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører Sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer samt to varamedlemmer. Styrets leder velges blant styrets medlemmer ved særskilt valg på sameiermøtet. Første gang det velges styre skal styreleder samt et styremedlem velges for to år mens øvrig styremedlem og varamedlemmer velges for ett år. Deretter velges alle for to år om gangen.

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

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

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

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

§ 11 Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 12 Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører (jfr. lov om eierseksjoner § 41).

§13 Mindretallsvern

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

§ 14 Endringer i vedtektene

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

§ 15 Generelle plikter

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

§ 16 Solsiden utomhussameie

Felles utearealer og infrastruktur for Sameiet og øvrige sameier/boligselskap på Solsiden tomten er eiet av Solsiden Utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, vil være sameier i dette tingrettslige utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel av summen av BRA for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte av de seks boligsameiene som utgjør Solsiden i Nydalen er fastsatt i henhold til andel BRA-summen for alle seks. For Solsiden 3 og 5 Boligsameie utgjør dette 4.919/ 25189, tilsvarende 19,5%. Utomhussameiets vedtekter vil regulere sameienenes/boligselskapenes eierskap til og bruk av dette, samt drift- og vedlikeholdsplikt. Utomhussameiet vil også være eier av det felles avfallsanlegget

som samtlige eiendommer på Solsiden tomten skal koble seg til. Drift og vedlikehold av dette felles avfallsanlegget vil bli utført av utomhussameiet. Utomhussameiets vedtekter vil bli vedlagt Sameiets vedtekter.

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

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

Styret i Solsiden Utomhussameie består av en representant med en vararepresentant fra hvert av de seks boligsameiene. Styret i Solsiden 3 og 5 boligsameie velger årlig sin representant og vararepresentant.

Hvert av de seks boligsameiene har rett til å representere i Utomhussameiets årsmøte med inntil 3 personer. Solsiden 3 og 5 boligsameie skal representere i Solsiden Utomhussameie årsmøte med sameiets styremedlemmer eller varamedlemmer.

§ 17

Nydalen Gårdeierforening

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

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

Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

§ 18

Parkering og boder

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

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

§ 19
Nydalen Energisentral AS

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

Ved ikrafttreden av disse vedtekter forutsettes lagt til grunn de samme fjernvarmetakster som Bærum kommune legger til grunn.

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

Husordensregler for Solsiden 3 & 5 boligsameie

Husordensreglene er vedtatt på Sameiermøtet iht sameiets Vedtekter §5. Sammen med sameiets øvrige vedtekter og "Ordensregler for Solsiden Utomhus" er hensikten å skape gode og trygge forhold.

Styret ber om at henvendelser gjøres skriftlig slik at de kan arkiveres. Klager vil bli behandlet på første styremøte.

Postadresse: S5706 Solsiden 3 og 5 SE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, pb. 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo.

E-post: solsiden3og5@yahoo.no.

Fellesrom og areal med fellesansvar:

- § 1 For felles sikkerhet må alle påse at dører til innganger, garasjeanlegg, boder og lignende er forsvarlig låst.
- § 2 Alle må bidra til at det er rent og ryddig i rommet med avfallslukene. Det skal ikke gjenlegges søppel i dette rommet. Beboerne er selv ansvarlig for å lagre store koller i leilighet eller bod før bortkjøring.
- § 2.1 Alt som kastes i søppelanlegget for restavfall skal pakkes i knyttede poser.
- § 2.2 Papp som kastes i papirsjakten, som for eksempel pizzaesker, må deles opp i små biter på 20x20cm.
- § 2.3 Glass skal ikke kastes med restavfallet, men leveres til kildesortering. Glass i restavfallet sliter veldig på anlegget og vil medføre økte driftsutgifter for sameiet.
- § 3 Det er ikke tillatt å henge opp oppslag innen- eller utendørs i sameiet, uten først å ha fått samtykke fra styret. Oppslag som ikke er godkjent vil bli fjernet.
- § 4 Styret tar initiativ til dugnad på sameiets område. Det forventes at alle beboere tar sin turn i slik aktivitet som også er ment som en hyggelig sosial side av sameiet.
- § 5 Det er ikke tillatt å sette skotøy, sykler eller andre gjenstander i fellesgangene/utenfor inngangsdørene til boenhetene. Barnevogner som ikke er i daglig bruk settes i boenhetens bod. Sykler må låses i sykkelstativ eller i den enkeltes bod. Se Ordensregler for Solsiden Utomhus.
- § 6 Heisdøren kan ved spesielle behov holdes oppe ved å henge et ark foran fotolinsene i skuldehøyde – festes med tape. Døren må IKKE spennes eller spærres fast i åpen stilling. Dette regnes som brukerfeil, og vil bli belastet boligsameie. Vær generelt forsiktig med heisen ved flytting av møbler, sykler og lignende. Ved heisproblemer, ta kontakt med Reber Schindler Heis AS. Tlf 800 31790. Avtale nr. for Nydalen alle 17 er 10196958 og for Nydalen alle 21 er 10196957.
- § 7 Tap av nøkler med kopisperre må erstattes på eiers egen regning. Nøkler fåes ved å kontakte styret.
- § 8 Beboer er pliktig å følge sameiets standard for postkasseskilt. Denne er kunngjort på oppslagstavlen i miljørommet i Nydalen allé 17 og 21. For de som ikke anskaffer postkasseskilt i henhold til sameiets standard, har styret mulighet til å gjøre dette på vegne av beboer og kreve betaling for denne jobben.
- § 9.1 Beboer i Nydalen allé 17 må kontakte sameiets styremedlem i bygget for å endre oppføringen på ringetablået ved ytterdøren.

- § 9.2 Beboer i Nydalen allé 21 er pliktig å følge sameiets standard for skilting av ringetablå. Denne er kunngjort på oppslagstavlen i miljørommet i Nydalen allé 21. For de som ikke anskaffer navneskilt i henhold til sameiets standard, har styret mulighet til å gjøre dette på vegne av beboer og kreve betaling for denne jobben.

Indre orden i leilighetene og på balkonger:

- § 10 Boenheden skal ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 08:00. Dette gjelder også støy fra oppussing. Støyende oppussing som banking og boring på søn- og helligdager er ikke tillatt. Støy i forbindelse med større oppussingsarbeider og ekstraordinære selskapeligheter varsles styret senest en uke før.
- § 11 Dyrehold er tillatt. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene. Ordensregler for Solsiden Utomhus er styrende for båndtvang, etterlatenskaper, etc.
- § 12 Det er ikke tillatt å sette opp ekstriør i form av markiser, utelamper, parabolantenne ol. uten at dette er godkjent av styret.
- § 13 Rengjøring av balkongen skal skje på en slik måte at ingenting faller eller børstes ned. Vær klar over at alt som slippes eller faller ned havner på terrassen til noen i 1.etg.
- § 14 Grilling på balkong/terrasser er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Bruk av grill skal ikke være til sjenanse for naboene.
- § 15 Tørking av klær på balkonger skal foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres. Tørkestativ, tørkesnorer og lignende skal ikke være høyere enn rekkverket på balkongen. Tepper og lignende må ikke ristes fra balkongene.
- § 16 Kjøkkenviften er laget for alltid å trekke luft og fuktighet ut av leiligheten. Et godt inneklime skapes kun dersom alle lufter med sine vindusventiler og lufteluger.
- § 17 I følge sameiets vedtekter § 3 skal det i forbindelse med eierskifte eller utleie straks gis melding til styret med opplysning om ny eiers eller leietakers navn. Det skal også opplyses om ny eiers/leietakers kontaktopplysninger så som adresse, telefon-nr. og epostadresse.

Beboer plikter å bestille postkasseskilt og sørge for merking av ringetablå etter regler fastsatt i husordensreglene § 8 og § 9. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og retter seg etter gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Dette skal bekreftes ved underskrift på skjema fastsatt av Styret. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

Husordensreglene er endret på ordinært sameiermøte 17. mars 2016



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5706

SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 11. juni kl. 18:00 og lukker 14. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5706>

Det holdes også et frivillig møte 11. juni kl. 18:30 , Peppes Pizza Nydalen.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Styret skal ha representanter med overordnet ansvar for begge bygg
8. Rutiner knyttet til bod i P2
9. Rørspyling

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Markus Danielsen som møteleder.

Forslag til vedtak

Markus Danielsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Håvard Hegna og Espen Punswick som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Håvard Hegna og Espen Punswick er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -248 203 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Årsregnskap til Solsiden Utomhus legges ved til orientering.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -248 203 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 Solsiden Utomhus.pdf

2. Årsregnskap 2024 Solsiden 3&5.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187 256, opp 5,2% i samsvar med samlet årsoppgjør i Norge for 2024. I tråd med Solsiden Utomhus sin praksis for styrehonorar i perioden.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187 256.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 187 256.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elmas Becirovic

Elmas har vært styremedlem i flere år og har vist seg som en svært ansvarsfull og ordentlig representant.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Væring Hegge

Alexander har vært aktiv i styret som medlem i 2 år og gjort en veldig god jobb.

- Audun Birger Hjertholm

Audun har vært i styret i mange år med flere dedikerte ansvarsområder. Siste to år som varamedlem med betydelig ansvar.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Espolin Storo

Jan har vært aktiv i styret som styreleder og varamedlem i flere år og gjort en veldig solid jobb. Ansvarsfull med mye erfaring og innsikt.

- Victoria Stenberg

Victoria er ny veldig trivelig kandidat i styret som velges inn som varamedlem.

Sak 7

Styret skal ha representanter med overordnet ansvar for begge bygg

Forslag fremmet av:

Håvard Hegna

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For at Styret lettere kan følge med på hva som skjer i hele sameiet må hvert bygg ha en representanter i Styret med overordnet ansvar for begge bygg, eventuelt et varamedlem med oppgaver som gir rett til deltakelse på styremøter. Dette for å enklere kunne fange opp utbedringer, utgåtte pærer, feil og mangler. En representant i styret vil da regelmessig sjekke bygget og rapportere/utbedre feil og mangler.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å ha en representant i styret med overordnet ansvar over begge bygg. Styret stiller seg også positive til å ha styremedlemmer fra begge bygg så fremt det er kandidater.

Forslag til vedtak

Styret skal ha representanter med ansvarsområder som gjør at hvert bygg er representert.

Sak 8

Rutiner knyttet til bod i P2

Forslag fremmet av:

Markus Refvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I løpet av de siste 12

Månedene har beboere ved tre tilfeller ikke hatt tilgang til bod grunnet defekt dør. Varigheten har i alle tre tilfeller strukket seg over 5 dager.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til rutinemessig sjekk og evt. vedlikehold av inngang til boddør i P2. Vedlikehold er dog bare nødvendig dersom det er behov for utbedring. Ved rutinemessig sjekk vil styret kunne oppdage eventuelt feil før beboere.

Forslag til vedtak

Kvartalsvis vedlikehold på boddør i P2.

Sak 9

Rørspyling

Forslag fremmet av:

Kristin Skjeggstad Moi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært flere tilfeller av tilbakeslag av vann i leilighet i Nydalen alle 21 pga at det har bygd seg opp fett og slam i rørsystemet. Dette medførte store vannskader og kostnader.

Ved et enkelt googlesøk står det at rørspyling i boligblokker bør gjøres hvert 3 - 5 år avhengig av rørenes tilstand og bruk. En rørlegger kan også gi et mer presist forslag til hvor hyppig man bør gjøre rørspyling i hvert enkelt tilfelle.

I og med at det nå har vært flere tilfeller med tilbakeslag av vann ser det ut som at det trengs hyppigere rørspyling enn det som har vært gjort til nå.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til jevnlig inspeksjon og rørspyling. Det er bedre å være forebyggende i slike saker. Et godt utgangspunkt kan være hvert 3. år. Styret vil koordinere med relevant rørleggerfirma om ytterligere detaljer.

Forslag til vedtak

Legge en plan jevnlig rørspyling for å sikre et godt fungerende vann- og avløpssystem og dermed redusere risikoen for nye tilfeller med tilbakeslag av vann.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Årsmøtet 2024 ble gjennomført som eiermøte og digitalt.

Styrets sammensetning i 2024 har vært som følger:

- Styreleder Markus Danielsen
- Styremedlem Elmas Becirovic
- Styremedlem Alexander Væring Hegge
- Varamedlem Audun Birger Hjertholm
- Varamedlem Jan Espolin Storo

Det er gjennomført 4 styremøter, men mange beslutninger om nødvendige reparasjoner og diverse mindre saker er besluttet over epost. Varamedlemmene har deltatt på samtlige møter og deltatt aktivt i alle saker og diskusjoner.

Utleievirksomheten

Da ca. 70% av sameiet leiligheter består av leietakere medfører dette ofte ekstra arbeid for styret. Spesielt i forbindelse med utskifting av leietakere. Vedlikehold av fellesområdene med fjerning av gjensatte gjenstander har bedret seg, men fjerning av gjensatte gjenstander har medført ekstra utgifter for sameiet.

Styretavla/kommunikasjon med eiere og beboere

Det er lagt ut informasjon til eiere og beboere- Det er lagt ut branninstruks, kontakter for elektrisk firma, Ventilasjonsfirma. Rørlegger og låsfirm. I tillegg blir det lagt ut varsler om oppgaver/oppslag som kan være av interesse.

Klager fra beboere/leietakere

Styret har gjennom året behandlet klager fra leietakere og beboere. Alle klager som mottas skriftlig behandles i styret.

Ringetablå NA21

Ringetablå i Nydalen Alle 17 ble byttet i 2023 samtidig som hoveddøren ble byttet. Ringetablået i Nydalen Alle 21 var gammelt og vanskelig å vedlikeholde. I tillegg var det ingen åpenbar logikk mellom plassering av knappene og leilighetsnummer. Det var derfor vanskelig å oppdatere når nye beboere flyttet inn. Styret valgte dermed i 2024 å bytte ut det utvendige ringetablået til et mer moderne og standard ringetablå. Det gikk for så vidt ikke knirkefritt å montere da plutselig flere leiligheter var koblet til hverandre og noen paneler inne i leilighetene begynte å pipe. Etter mye frem og tilbake ble det omsider ordnet. Ringetablået er nå enkelt å vedlikeholde, og beboere trenger ikke å bruke klisterlapper med navnet sitt.

Bytte av dører

Det har fortløpende gjennomført reparasjoner av dører og låser i sameiet. Særlig ofte har dørene fra heisområdet ut til garasjeanlegget krevd utbedring. Dette har i hovedsak blitt utbedret etter varsel fra beboere. Låssylinderen til NA21 har også blitt utbedret.

Dør magneter og døråpnere i P2.

Prosjektet gikk ut på feilretting i henhold til brannforskrift, samt bedre tilgjengelighet til vårt bodområde og Solsiden 6 sine oppganger. Arbeidet innebar endring av låsemekanisme for å tilfredsstille

brannforskriften, montering av automatisk dørpumpe på garasjedøra, montering av dørholdermagnet koblet til brannvarslingssystemet på innerdøra, trekking av nødvendige kabler, samt justering av feste på dørene. Tilskudd fra kommunen dekket 41,4% av kostnadene. Boddøren til P2 har imidlertid hatt et par mindre utbedringer som følge av teknisk svikt. Dersom dette skulle skje igjen vil styret bytte ut systemet til et mer robust et.

Bytte av en rekke vifter

Etter en inspeksjon av viftemotorene på taket av Aarseth Boligventilasjon ble det oppdaget en rekke leiligheter som hadde defekte vifter. Totalt var det snakk om 23 enheter. Styret valgte da å påta seg jobben med koordinering av arbeidet og bestillingen, samt legge ut for kostnaden ved byttet. Siden sameiet bestilte alt i en felles bestilling, fikk vi en kvantumsrabatt på 20%, samt en mindre kostnad knyttet til timespris, parkering, montering, osv. per leilighet. Den totale kostnaden ble så fordelt over de respektive leilighetene.

Lekkasje NA21 og spyling av avløpsrør

Som en konsekvens av tette rørsystemer har det vært en større lekkasje i en leilighet i NA21. Det har i ettertid blitt gjennomført spyling av rørene i både NA21 og NA17 for å forhindre at det skjer igjen. En jevnlig inspeksjon er et nødvendig forebyggende tiltak.

Vedlikehold av heis

Begge heisene i Nydalen Alle 17 og Nydalen Alle 21 ble kontrollert av Oslo Heiskontroll januar 2025. Kontroll gjennomføres hvert andre år. Det ble her utbedret mindre mangler.

Bytte av brannpanel

Som et initiativ i Solsiden Utomhus har brannpanel i alle sameier blitt byttet i 2025, samt hengt opp oppdaterte branninstrukser ved panelene. Kostnaden har i sin helhet blitt betalt av Utomhus Sameie.

Avfallshåndtering

Grunnet innskjerpede sorteringskrav og økte straffegebyrer ble det bestemt i Solsiden Utomhus Sameie å avslutte tilbudet på containere for usortert avfall.

Forsøpling

Det er et gjentakende problem at søppel henses enten i søppelrommet eller ved inngangspartiet til sameiet. Dette er et særlig stort problem i Nydalen Alle 17. Ikke bare medfører dette ekstraarbeid for styret og rot for alle beboere, men det medfører også ekstrakostnader for sameiet i forbindelse med fjerning av avfall. Vi minner om at området er kameraovervåket og søppel vil bli fjernet på beboers regning. Pappcontainere står utenfor bygget. Hvis container er full, anbefales beboere å ta vare på pappen til den er tømt. Dette skal i utgangspunktet skje 2-3 ganger i uken. Fellesområdene er for alle beboere, og det er mye hyggeligere om det ser pent og ryddig ut.

Smørerom

Som et engasjement fra Solsiden Utomhussameie har det blitt etablert et felles smørerom for alle boligsameiene utenfor Solsiden 2. Der er stativ, smørejern, vifte og en stabil benk. Mer info om dette ligger i Vibbo.

Økonomi

Årsresultat endte på NOK -248 203. Det har ikke vært noen større uforutsette kostnader for vedlikehold eller prosjekter. Hovedgrunnen til underskuddet skyldes økte kostnader til Solsiden Utomhus for alle sameiene fra januar 2024 fordelt på de respektive andelene på 19,53% av Solsiden Utomhussameie som ikke var inkludert i budsjettet.

Opptjent egenkapital per årsslutt var NOK 1 022 129. Styret anser dermed en reduksjon i opptjent egenkapital tilsvarende underskuddet som uproblematisk.

Styret har ved årsslutt NOK 288 709 på driftskonto, og NOK 262 914 på sparekonto. Totalt har sameiet 913 932 omløpsmidler. Sparekonto har blitt redusert med NOK 250 000 i løpet av året for å dekke løpende kostnader, særlig de økte kostnadene fra Solsiden Utomhus.

Solsiden Utomhus

En del av Styrets arbeidsoppgaver er knyttet til engasjementet i Solsiden Utomhus. Utomhus-medlemskapet er hjemlet i Vedtektenes §16. Felles utearealer for Sameiet og øvrige sameier/boligselskap på Solsiden tomten eies av Solsiden Utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, er sameier i dette Utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel av summen av BRA for alle sameiene/boligselskapene i Utomhussameiet. Utomhus ivaretar drift av felles uteområder med beplantning og har inngått storkunde-avtaler for fellestjenester med fordeler som kommer hele Solsiden til gode. Det gjelder overfor leverandører av varme, renhold, vaktmester, alarm, vakt, rørlegger, elektriker mm. Styreleder har deltatt i 4 styremøter i perioden. Som resultat av endring i vedtektene til alle boligsameiene, ble årsmøtet i Solsiden Utomhus åpnet for opptil tre representanter fra hvert styremøte som hadde stemmerett.

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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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

Oslo, __. __. 2025

Styret i Solsiden Utomhus Sameie

Børge Hofset

Svein Jarle Hole

Trond Syversen

Tore Nils Hegna

Inge Hjalmar Bjørn Lindblom

Markus Danielsen



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapssk 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 pc 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 v driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighete kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 300 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 300 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

For mye belastet strøm, Avantor	241 875
SUM ANDRE INNETEKTER	241 875

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 157 800.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 170.



NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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



NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 223
SUM FINANSKOSTNADER	-1 223

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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



Verification

Transaction 09222115557541432776

Document

Årsregnskap 2024

Main document

6 pages

Initiated on 2025-03-13 09:50:21 CET (+0100) by Bendik Hoff Hjort (BHH)

Finalised on 2025-03-13 12:42:27 CET (+0100)

Initiator

Bendik Hoff Hjort (BHH)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

bendik.hoff.hjort@obos.no

Signatories

Børge Hofset (BH)

borge.hofset@hotmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Børge Hofset"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-04-16 11:23:56 CEST (+0200)

Signed 2025-03-13 10:25:44 CET (+0100)

Svein Jarle Hole (SJH)

svein.jarle.hole@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Svein Jarle Hole"

BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-11-05 14:59:08 CET (+0100)

Signed 2025-03-13 10:55:29 CET (+0100)

Trond Syversen (TS)

trond.syversen882@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "TROND SYVERSEN"

BankID issued by "DNB Bank ASA"
2025-01-03 17:28:08 CET (+0100)

Signed 2025-03-13 12:25:31 CET (+0100)

Tore Hegna (TH)

tore.hegna@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Tore Nils Hegna"

BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-12-23 16:36:29 CET (+0100)

Signed 2025-03-13 09:55:04 CET (+0100)

Inge Lindblom (IL)

inge.lindblom@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Inge Hjalmar B Lindblom"

BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-06-05 13:57:51 CEST (+0200)

Signed 2025-03-13 11:28:14 CET (+0100)

Markus Danielsen (MD)

markdanie25@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Markus Danielsen"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"
2024-04-05 19:26:41 CEST (+0200)

Signed 2025-03-13 12:42:27 CET (+0100)

Vedlegg 1

17 av 31

Årsregnskap 2024 - Utvikling Utvikling.pdf

1/2



Verification

Transaction 09222115557541432776

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 991 998 365, KUNDENR. 5706

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 864 576	3 852 707	3 883 000	3 883 000
Andre inntekter	3	50 660	6 497	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 915 236	3 859 204	3 883 000	3 883 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 098	-23 970	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-178 000	-170 000	-170 000	-186 900
Revisjonshonorar	6	-14 470	-12 712	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-146 478	-139 298	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-19 264	-688	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-526 084	-459 064	-295 000	-298 000
Forsikringer		-172 074	-171 322	-189 000	-227 000
Kostnader sameie	13	-2 547 710	-1 182 242	-1 100 000	-1 100 000
Energi/fyring		0	-762 038	-900 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-536 960	-512 671	-634 000	-659 000
Andre driftskostnader	9	-15 785	-10 837	-13 000	-13 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 181 923	-3 444 840	-3 497 000	-3 586 900
DRIFTSRESULTAT		-266 687	414 364	386 000	296 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 557	5 011	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-73	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 483	5 011	2 000	2 000
ÅRSRESULTAT		-248 203	419 375	388 000	298 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	419 376		
Fra opptjent egenkapital		-248 203	0		

SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 991 998 365, KUNDENR. 5706

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	149 523	294 002
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		149 524	294 003
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 657	2 455
Forskuddsbetalte kostnader		356 651	326 884
Driftskonto OBOS-banken		288 709	1 023 143
Sparekonto OBOS-banken		262 914	1 474
SUM OMLØPSMIDLER		913 932	1 353 956
SUM EIENDELER		1 063 456	1 647 959
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 011 129	1 259 332
SUM EGENKAPITAL		1 011 129	1 259 332
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 806	39 814
Leverandørgjeld		14 521	348 813
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 327	388 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 063 456	1 647 959
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	240 129	65 026

Oslo, __. __. 2024, 30.12.1900
 Styret i Solsiden 3 Og 5 Eierseksjonssameie

Markus Danielsen

Alexander Væring Hegge

Elmas Becirovic

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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 160 192
Fjernvarme	860 556
Kabel-tv	507 180
Felleskostnader	316 908
Garasje	19 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 864 576

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert for bytte av viftelokk	30 081
Forsikring	20 543
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNETEKTER	50 660

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 098
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 098

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 178 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 470.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 264
SUM KONSULENTHONORAR	-19 264

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-155 003
Drift/vedlikehold VVS	-55 220
Drift/vedlikehold elektro	-83 710
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 649
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-93 038
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-45 340
Egenandel forsikring	-7 124
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-526 084

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-1 014
Andre fremmede tjenester	-5 920
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 700
Andre kontorkostnader	-1 050
Bank- og kortgebyr	-4 101
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 785

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	13 564
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	238
Andre renteinntekter	4 755
SUM FINANSINNTEKTER	18 557

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-73
SUM FINANSKOSTNADER	-73

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Styretavle	
Tilgang 2019	22 200

Avskrevet tidligere	-22 199	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0



NOTE: 13

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 19,53 % av Solsiden Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Solsiden Utomhussameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Solsiden Utomhussameie og utgjør kr 240 129,- .

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

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Solsiden Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets godkjente årsregnskap for fjoråret..



Resultatanalyse 2024

Solsiden 3 Og 5 Eierseksjonssameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 864 576	3 883 000	18 424	0 %
Andre inntekter	50 660	0	-50 660	100 %
Sum driftsinntekter	3 915 236	3 883 000	-32 236	-1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-25 098	-24 000	1 098	-5 %
Styrehonorar	-178 000	-170 000	8 000	-5 %
Revisjonshonorar	-14 470	-12 000	2 470	-21 %
Forretningsførerhonorar	-146 478	-145 000	1 478	-1 %
Konsulenthonorar	-19 264	-15 000	4 264	-28 %
Drift og vedlikehold	-526 084	-295 000	231 084	-78 %
Forsikringer	-172 074	-189 000	-16 926	9 %
Kostnader sameie	-2 547 710	-1 100 000	1 447 710	-132 %
Energi/fyring	0	-900 000	-900 000	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-536 960	-634 000	-97 040	15 %
Andre driftskostnader	-15 785	-13 000	2 785	-21 %
Sum driftskostnader	-4 181 922	-3 497 000	684 922	-20 %
Driftsresultat	-266 687	386 000	652 687	169 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	18 557	2 000	-16 557	-828 %
Finanskostnader	-73	0	73	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	18 483	2 000	-16 483	-824 %
Årsresultat	-248 203	388 000	636 203	164 %

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544057546

Dokument

Årsregnskap 2024

Hoveddokument

7 sider

Initiert på 2025-04-11 13:03:57 CEST (+0200) av Bendik Hoff Hjort (BHH)

Ferdigstilt den 2025-04-22 18:47:42 CEST (+0200)

Initiativtaker

Bendik Hoff Hjort (BHH)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

bendik.hoff.hjort@obos.no

Underskriverne

Markus Danielsen (MD)

markdanie25@gmail.com



Navnet norsk BankID oppga var "Markus Danielsen"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-04-05 19:26:41 CEST (+0200)

Signert 2025-04-12 15:32:28 CEST (+0200)

Alexander Hegge (AH)

alexanderhegge@hotmail.com



Navnet norsk BankID oppga var "Alexander Væring Hegge"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2024-04-08 18:20:14 CEST (+0200)

Signert 2025-04-22 18:47:42 CEST (+0200)

Elmas Becirovic (EB)

becirovic_elmas@hotmail.com



Navnet norsk BankID oppga var "Elmas Becirovic"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-11-23 10:47:11 CET (+0100)

Signert 2025-04-11 14:57:24 CEST (+0200)

Vedlegg 2

26 av 31

Årsregnskap 2024, Side 98, pdf

1/2



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544057546

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 11.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.06.25

Selskapsnummer: 5706 Selskapsnavn: SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Markus Danielsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Håvard Hegna og og Espen Punswick er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -248 203 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 187 256.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Elmas Becirovic

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Alexander Væring Hegge

Audun Birger Hjertholm

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Jan Espolin Storo

Victoria Stenberg

Sak 7 Styret skal ha representanter med overordnet ansvar for begge bygg

Styret skal ha representanter med ansvarsområder som gjør at hvert bygg er representert.

For

Mot

Sak 8 Rutiner knyttet til bod i P2

Kvartalsvis vedlikehold på boddør i P2.

For

Mot

Sak 9 Rørspyling

Legge en plan jevnlig rørspyling for å sikre et godt fungerende vann- og avløpssystem og dermed redusere risikoen for nye tilfeller med tilbakeslag av vann.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 991998365

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. juni kl. 18:00 til 14. juni kl. 18:00 og møtet ble avholdt 11. juni 2025, Peppes Pizza Nydalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Markus Danielsen som møteleder.

Forslag til vedtak:

Markus Danielsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Håvard Hegna og Espen Punswick som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Håvard Hegna og Espen Punswick er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -248 203 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Årsregnskap til Solsiden Utomhus legges ved til orientering.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -248 203 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187 256, opp 5,2% i samsvar med samlet årsoppgjør i Norge for 2024. I tråd med Solsiden Utomhus sin praksis for styrehonorar i perioden.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187 256.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 187 256.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Elmas Becirovic (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elmas Becirovic

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Audun Birger Hjertholm (19 stemmer)
Alexander Væring Hegge (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Audun Birger Hjertholm
Alexander Væring Hegge

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Espolin Storo (19 stemmer)
Victoria Stenberg (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan Espolin Storo
Victoria Stenberg

7. Styret skal ha representanter med overordnet ansvar for begge bygg

Fremmet av: Håvard Hegna

For at Styret lettere kan følge med på hva som skjer i hele sameiet må hvert bygg ha en representanter i Styret med overordnet ansvar for begge bygg, eventuelt et varamedlem med oppgaver som gir rett til deltakelse på styremøter. Dette for å enklere kunne fange opp utbedringer, utgåtte pærer, feil og mangler. En representant i styret vil da regelmessig sjekke bygget og rapportere/utbedre feil og mangler.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å ha en representant i styret med overordnet ansvar over begge bygg. Styret stiller seg også positive til å ha styremedlemmer fra begge bygg så fremt det er kandidater.

Forslag til vedtak:

Styret skal ha representanter med ansvarsområder som gjør at hvert bygg er representert.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Rutiner knyttet til bod i P2

Fremmet av: Markus Refvik

I løpet av de siste 12

Månedene har beboere ved tre tilfeller ikke hatt tilgang til bod grunnet defekt dør. Varigheten har i alle tre tilfeller strukket seg over 5 dager.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til rutinemessig sjekk og evt. vedlikehold av inngang til boddør i P2. Vedlikehold er dog bare nødvendig dersom det er behov for utbedring. Ved rutinemessig sjekk vil styret kunne oppdage eventuelt feil før beboere.



Forslag til vedtak:

Kvartalsvis vedlikehold på boddør i P2.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Rørspyling

Fremmet av: Kristin Skjeggestad Moi

Det har vært flere tilfeller av tilbakeslag av vann i leilighet i Nydalen alle 21 pga at det har bygd seg opp fett og slam i rørsystemet. Dette medførte store vannskader og kostnader.

Ved et enkelt googlesøk står det at rørspyling i boligblokker bør gjøres hvert 3 - 5 år avhengig av rørenes tilstand og bruk. En rørlegger kan også gi et mer presist forslag til hvor hyppig man bør gjøre rørspyling i hvert enkelt tilfelle.

I og med at det nå har vært flere tilfeller med tilbakeslag av vann ser det ut som at det trengs hyppigere rørspyling enn det som har vært gjort til nå.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til jevnlig inspeksjon og rørspyling. Det er bedre å være forebyggende i slike saker. Et godt utgangspunkt kan være hvert 3. år. Styret vil koordinere med relevant rørleggerfirma om ytterligere detaljer.

Forslag til vedtak:

Legge en plan jevnlig rørspyling for å sikre et godt fungerende vann- og avløpssystem og dermed redusere risikoen for nye tilfeller med tilbakeslag av vann.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549958672

Dokument

5706 Solsiden 3 og 5 11.06.2025

Hoveddokument

4 sider

Initiert 2025-06-19 14:21:45 CEST (+0200) av Bendik Hoff

Hjort (BHH)

Ferdigstilt 2025-06-19 15:37:02 CEST (+0200)

Initiativtaker

Bendik Hoff Hjort (BHH)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

bendik.hoff.hjort@obos.no

Underskriverne

Håvard Hegna (HH)

havard.hegna@gmail.com

+4790864693

Signert 2025-06-19 15:37:02 CEST (+0200)

Espen Punswick /S (EP/)

ep@getmail.no

+4790655332

Signert 2025-06-19 14:27:38 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Protokoll til årsmøte 2024 for Solsiden 3 og 5 Eierseksjonsse

Organisasjonsnummer: 991998365

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. mai kl. 09:00 til 10. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 7. mai 2024, Peppes Nydalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Markus Danielsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Espen Punswick og Håvard Hegna er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret økes i takt med konsumprisindeksen for 2023 på 4,7%. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 178.000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 178.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 178.000, -.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Elmas Becirovic (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elmas Becirovic

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Audun Hjerterholm (16 stemmer)

Jan Storo (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Audun Hjerterholm

Jan Storo

7. Endring av vedtektenes § 16

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

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

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

Forslag til vedtak:

Endringsforslaget vedtas slik det står.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flerfallskrav: To tredjedels (67%)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517318054

Dokument

Protokoll S3og5 10.05.2024
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-05-13 11:08:17 CEST (+0200) av Bendik Hoff Hjort (BHH)
Ferdigstilt den 2024-05-13 16:50:30 CEST (+0200)

Initiativtaker

Bendik Hoff Hjort (BHH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
bendik.hoff.hjort@obos.no

Underskriverne

Markus Danielsen/S (MD)
markdanie25@gmail.com
+4745437455

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Markus Danielsen"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2024-04-05 19:26:41 CEST (+0200)
Signert 2024-05-13 16:13:31 CEST (+0200)

Espen Punswick /S (EP/)
ep@getmail.no
+4790655332

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Espen Punswick"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-02-27 11:12:16 CET (+0100)
Signert 2024-05-13 11:12:42 CEST (+0200)

Håvard Hegna /s (HH/)
havard.hegna@gmail.com
+4790864693

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Håvard Hegna"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-02-19 19:45:32 CET (+0100)
Signert 2024-05-13 16:50:30 CEST (+0200)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517318054

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Ing. Gunnar M. Backe
Postboks 4714 Nydalen
0421 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200303087-128 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: NYDALSVEIEN 23 Eiendom: 57/5/0/0
Tiltakshaver: Avantor ASA Adresse: Postboks 4538, Nydalen, 0404 OSLO
Søker: AS Ing. Gunnar M. Backe Adresse: Postboks 4714 Nydalen, 0421 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - NYDALSVEIEN 23

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Bygg 3

I flg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.08.2007.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi till: Tiltakshaver



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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Ing. Gunnar M. Backe
Postboks 4714 Nydalen
0421 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200303087-126 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: NYDALSVEIEN 23 Eiendom: 57/5/0/0
Tiltakshaver: Avantor ASA Adresse: Postboks 4538, Nydalen, 0404 OSLO
Søker: AS Ing. Gunnar M. Backe Adresse: Postboks 4714 Nydalen, 0421 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - NYDALSVEIEN 23

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Næringslokaler i Bygg 3.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2007.

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 tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for Geodata

Solsiden bolig AS v/Avantor ASA
Postboks 4538 Nydalen
0404 OSLO

Dato: 01 SEP 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200609301-1 Saksbeh: Bente Hansen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 521

VEDTAK OM ADRESSERING AV PARSELLER

Etter Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978, nr.70 (Delingsloven) § 4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15.
Gnr. 77 bnr. 204 og parseller av denne

Adressering i forbindelse med fradeling av nye parseller.

Adressenummer er tildelt i medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.

Ovennevnte eiendom / eiendommer har fått følgende adresse:

Gnr. 77 bnr. 382	Bygg 1, Næringsareal Boligareal	<u>Nydalen allé 1</u> <u>Nydalen allé 3 + 5</u>
Gnr. 77 bnr. 384	Bygg 2, Boligareal	<u>Nydalen allé 7 + 9</u>
Gnr. 77 bnr. 383	Bygg 3, Næringsareal Boligareal Bygg 5, Næringsareal Boligareal	<u>Nydalen allé 15</u> <u>Nydalen allé 17</u> <u>Nydalen allé 19</u> <u>Nydalen allé 21</u>
Gnr. 77 bnr. 385	Bygg 4, Boligareal	<u>Nydalen allé 11 + 13</u>
Gnr. 77 bnr. 386	Bygg 6, Boligareal	<u>Nydalen allé 23 + 25</u>
Gnr. 77 bnr. 387	Bygg 7, Boligareal	<u>Nydalen allé 27 + 29</u>
Gnr. 377 bnr. 2	Underjordisk garasje	<u>Nydalen allé 31</u>

Nærmere om lovhjemmel.

I Forskriftenes pkt.15.4 heter det bl.a.: "I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen gateadresse".

Forskriftenes pkt.15.5 sier bl.a.: "Bokstav sammen med husnummeret skal bare brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme".



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
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

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

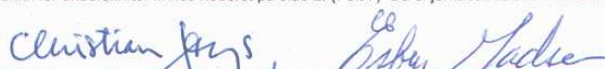
1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommuner.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	383		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
936 674 774 <i>930647774</i>	AVANTOR ASA		
 Doknr: 419512 Tinglyst: 24.05.2007 STATENS KARTVERK			

16/5-07
 Rett til etr arbeid
 med 3. delve. 2007

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr. ⁴⁾	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr. ⁴⁾	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr. ⁴⁾	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	SEVEDLAGI			11				21			
2				12				22			
3				13				23			
4				14				24			
5				15				25			
6				16				26			
7				17				27			
8				18				28			
9				19				29			
10				20				30			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) <i>4919</i>				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN <i>4919</i>							

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)
UNDETEGNEDE 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 bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
OSLO 20.12.06		CHRISTIAN GOYE	
- " -		ESPEN MADSEN	IKHT FULLMAKT
	FOR AVANTOR ASA.		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet 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.	Festenr.	Seksjonsnr.
77	383		1-110
i Oslo kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
16. mai 2007	<i>Arne Syvretzen</i>	 Plan- og bygningssetaten	


Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettstiftelser 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 tilfelle hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


Solsiden seksjonering Bygg 3 og 5

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring, pkt. 3

Seksjonsnr.	Formål	Brøk	Tilleggsareal
1	B	55	G
2	B	29	G
3	B	29	G
4	B	46	G
5	B	55	G
6	N	96	G
7	B	50	
8	B	51	
9	B	51	
10	B	47	
11	B	50	
12	N	93	G
13	B	25	
14	B	25	
15	B	49	
16	B	45	
17	B	51	
18	B	51	
19	B	47	
20	B	45	
21	B	36	
22	B	25	
23	B	25	
24	B	25	
25	B	25	
26	B	53	
27	B	45	
28	B	51	
29	B	51	
30	B	47	
31	B	45	
32	B	36	
33	B	25	
34	B	25	
35	B	25	
36	B	25	
37	B	53	
38	B	45	
39	B	51	
40	B	51	
41	B	47	
42	B	45	
43	B	39	
44	B	25	
45	B	25	
46	B	25	
47	B	25	
48	B	53	
49	B	45	
50	B	51	

Signatur hjemmelshaver:







SIDE 4 AV 6

51	B	51
52	B	47
53	B	45
54	B	39
55	B	25
56	B	25
57	B	25
58	B	25
59	B	53
60	B	45
61	B	51
62	B	51
63	B	47
64	B	45
65	B	39
66	B	25
67	B	25
68	B	25
69	B	25
70	B	53
71	B	45
72	B	51
73	B	51
74	B	47
75	B	45
76	B	39
77	B	25
78	B	25
79	B	70
80	B	71
81	B	84
82	B	105
83	N	105
84	B	46
85	B	34
86	B	33
87	B	59
88	B	46
89	B	34
90	B	36
91	B	59
92	B	46
93	B	34
94	B	36
95	B	59
96	B	46
97	B	34
98	B	36
99	B	59
100	B	46

Signatur hjemmelshaver:







SIDE 5 AV 6

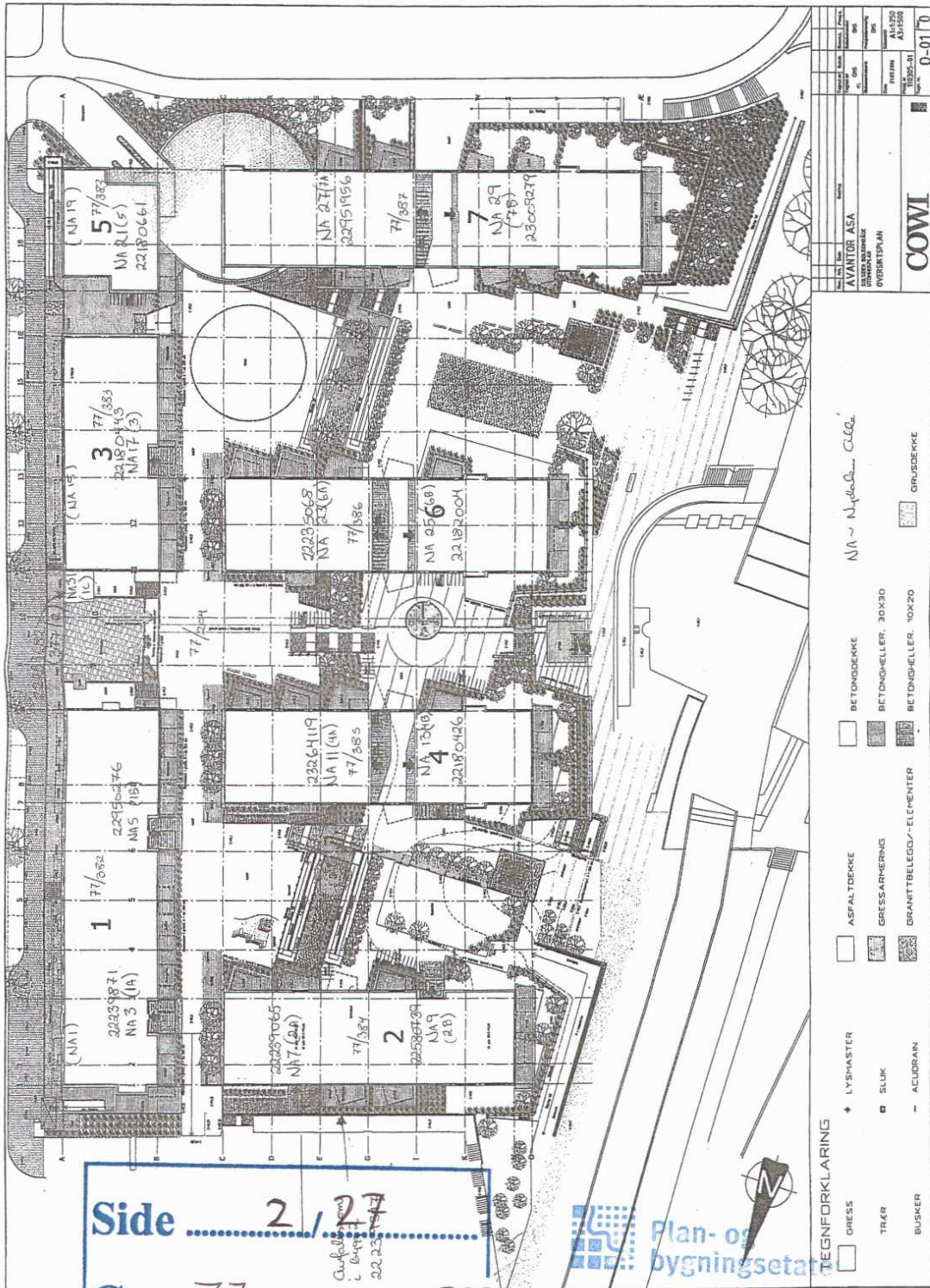
101	B	34
102	B	36
103	B	59
104	B	46
105	B	34
106	B	36
107	B	59
108	B	46
109	B	58
110	B	105

Signatur hjemmelshaver:

Sum teller = 4 919 , = sum nevner

SIDE 6 AV 6



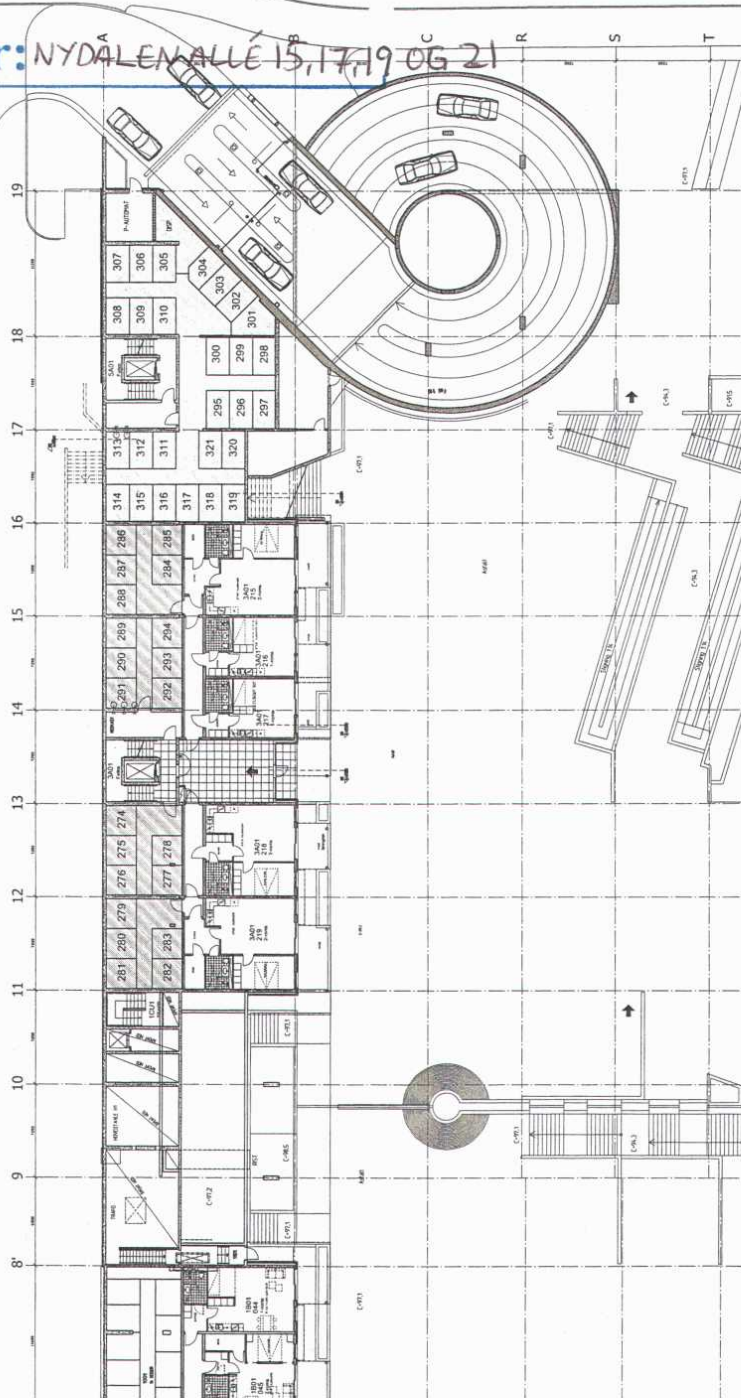
Side 2 / 27
 Gnr: 77 Bnr: 383
 Adr: NYDALEN ALLÉ 15, 17, 19 OG 21.

Side 3 / 27

Gnr: 77 Bnr: 383



Adr: NYDALENALLE 15, 17, 19 OG 21



KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S.

Dato : 21.12.05 M: 1:300 NR. B3.1U1

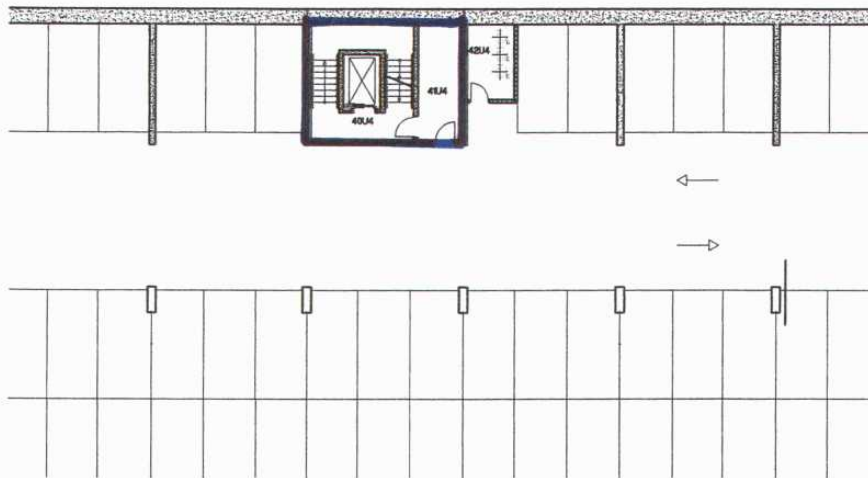
SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT
BYGG 3 OG 5 - BODPLAN 1. UNDERETASJE

Side 4 / 27



Gnr: 77 Bnr: 383

Adr: NYDALEN ALLÉ 15, 17, 19 og 21



Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT		REVISJONEN GJELDER:		KONTR.	SIGN.	DATA	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S. MOLDE: tlf./fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: tlf./fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign:	Data:	Målestokk:			
		SK	07.09.06	1:300			
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG		Prosjektnr:	Tegningsnr:	Indeks:			
		0525	AS 3114				

Side 14 / 27



Gnr: 77 Bnr: 383

Adr: NYDALEN ALLÉ 15,17,19 og 21.



Prosjekt: SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT		REVISJONEN GJELDER		KONTR.	SIGN.	DATA	IND.
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS MOLDE: III / fax 71 20 23 50 / 71 21 80 49 OSLO: III / fax 22 02 87 80 / 22 02 87 81	Kontroll nivå:	Sign:	Date:	Målestokk:			
		SK	07.09.06	1:300			
Tegningen viser: SEKSJONERING - VEDLEGG Hus 3, 7. etasje		Prosjektnr.:	Tegningsnr.:		Indeks:		
		0535	A.S-3.107				



V080306

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

Vedtaksdato: 08.03.2006

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: [200514687](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

§ 1. *Avgrensning*

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

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

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

§ 3. *Utnyttelse/byggehøyder*

Felt A: Boliger og forretning

Ny bebyggelse skal ligge i viste byggelinjer eller innenfor viste byggegrensar, og høyder som angitt på plankartet. Bygningene skal ha flate tak. Det tillates T-BRA inntil ~~30.000~~ **31.500** m². Arealer som er under bakken medregnes ikke i tillatt T-BRA.

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

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner tillates å stikke opp over angitte kotehøyder dersom de gis en utforming som er integrert i den arkitektoniske helheten. ~~Det tillates etablert svalganger/atkombroer mellom de ulike bygningsvolumene. Den sentrale åpne aksa som er orientert øst-vest gjennom felt A skal likevel holdes fri for slike forbindelser.~~ I første etasje ut mot Nydalens allé tillates innpasset lokaler for forretninger. Størrelsen på de enkelte forretningslokaler skal ikke overstige 400 m². I første etasje tillates etablert barnehage.

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

Felt C: Bebyggelse for allmenntilgjort formål. (skole/studentsamfunn).

Bebyggelsen kan oppføres med maks gesims lik 10,5 meter og mønehøyde lik 13,5 meter og med T-BRA inntil 2 200 m².

§ 4. *Utforming av bebyggelsen*

Ved utforming av ny bebyggelse skal det tilstrebes et samspill med eksisterende bebyggelse i området. Det må tas spesielle hensyn til form- og volumoppbygging i de deler av området som er eksponert mot Akerselva. Fasader skal utføres i slitasjebestandige materialer. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for skilt ved egen skiltplan. Det skal i henhold til godkjent skiltplan innsendes egen søknad for skiltene. Skilt skal innordne seg byggets/ anleggets arkitektoniske utforming. Farge, belysning og utforming skal ikke være prangende. Lyskasser tillates ikke.

§ 5. *Parkering*

Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende P-norm for Oslo. For planområdet samlet skal minst 80 % av parkeringsplassene anlegges under terreng. Underjordisk parkering kan etableres utenfor grense for bebyggelse innenfor byggeområdet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelsehemmede. I felt A tillates 350 p-plasser for fremtidig bebyggelse på Havnajordet. For områdene vest for Akerselva der eksisterende bebyggelse forutsettes

bevart, tillates det etablert bakkeparkering i henhold til prinsipper vist i illustrasjonsplan merket IC-002 av 30.10.2000, sist revidert 17.06.2002.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering. Ved eventuell etappevis utbygging av områdene tillates det etter spesiell søknad midlertidig bakkeparkering på ubebygde del av planområdet.

- § 6. *Uteoppholdsareal*
Hver boenhet skal ha fri adgang til minimum 25 m² uteoppholdsareal på bakkeplan.
- § 7. *Utomhusplan*
Hovedprinsippene for utforming av utomhusanlegg som vist i illustrasjonsplan merket IC-002 datert 30.10.2000 senest revidert 17.06.2002 datert COWI 002 av 24.10.2005, skal legges til grunn ved utbygging av området. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert plan for den ubebygde del av det enkelte delområde/ delfelt, jmfør Plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt for Oslo. Planen skal vise atkomster, stier, gang- og sykkelveier, trapper, ramper, parkering, sykkelparkering og beplantning. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til planen før brukstillatelse gis.
- § 8. *Offentlige trafikkområder, vei*
Gang-/sykkelveier
Offentlig gang-/sykkelvei skal opparbeides i henhold til plankartet. For del av offentlig vei mot øst som reguleres med felles avkjørsel under jorden gjelder tidligere reguleringsbestemmelser og formål i henhold til S-3809.
- § 9. *Akerselva og friområdene*
Elveløpet skal åpnes som vist på plankartet. Det tillates gjensatt del av kulvert i friområde som vist på illustrasjonsplan øst for felt E. Friområdene tillates kultivert gjennom bygging av plasser, trapper, forstøtninger i henhold til hovedprinsippene vist i illustrasjonsplan merket IC-002 datert 30.10.2000, sist revidert 17.06.2002 datert COWI 002 av 24.10.2005.

Innenfor friområdene tillates innpasset sedimenteringsbasseng i forbindelse med etablering av eventuelt overflatebasert system for overvannsavrenning. Det skal etableres turvei i friområdet på begge sider av Akerselva slik det er vist på reguleringskartet. Det tillates mindre justeringer av traseene for å sikre en best mulig tilpasning til ferdig terreng. Opparbeidelsesplanen for Akerselva og friområdet skal godkjennes av Friluftsetaten.
- § 10. *Spesialområde bevaring*
Felt D: (kontor, industri, lager, allmennyttig formål, skole og studentsamfunn)
Felt E: (bolig, kontor, industri og lager)
Det tillates etablert bakkeparkering i henhold til prinsippene vist i illustrasjonsplan merket IC-002 datert 30.04.2000, sist revidert 17.06.2002.
- § 11. *Fellesområder*
Felles avkjørsel:
Felles avkjørsel skal være felles for Felt A gnr.57/bnr.5, 77/68, 77/93, 77/104, 77/204, bebyggelsen i tilknytning til T-banestasjonen på Gullhaug torg (Torgbygget) gnr.77/bnr.6, Nydalsveien 21 gnr.57/bnr.5 og felles parkeringsplass ved Nydalsveien gnr.57/ bnr.5 samt Sandakerveien 116-118 gnr.77/bnr.99, 77/68, 77/336, 57/382. Det tillates avkjørsel kun for 300 p-plasser tilhørende Havnajordet gnr. 77/bnr.104, 77/40 fra felt A over Havnajordet til Kristoffer Aamodts gate.

Felles parkering:
Område for felles parkering ved Nydalsveien skal være felles for felt D, C og E.
Ved åpning av Akerselva og oppføring av ny bebyggelse øst for elven skal krysningspunkter med gangveisystemet langs elven utformes slik at de gående gis prioritet ved å etablere opphøyde gangfelt med steinbelegg eller lignende.
- § 12. *Støy*
Ved måling av trafikkstøy skal de laveste parvise grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv benyttes. Ved utførte støymålinger med eventuelle overskridelser av rundskrivets grenseverdier, skal det sammen med søknad om rammetillatelse foreligge plan for støyskjermende tiltak. Eventuelle

støyskjermende tiltak skal være ferdigstilt før innflytting i byggene.

§ 13. *Forurenset jord*

Før igangsettelse av byggevirksomhet i områdene skal det være gjennomført undersøkelser for å kartlegge eventuell grunnforurensning. Eventuelle tiltak inklusive bortkjøring av overskuddsmasser skal være vurdert og godkjent av forurensningsmyndighetene.

Masser som skal brukes på utearealer tenkt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A eller senere vedtatte forskrifter.

§ 14. *Rekkefølge*

Akerselva skal være åpnet i henhold til plankartet før det gis brukstillatelse i felt A. Ved eventuell etappevis utbygging av felt A, kan også åpning av Akerselva skje trinnvis i tilsvarende etapper, med et omfang som harmonerer med den aktuelle bebyggelsens andel av det totale byggepotensialet. Friområdet skal opparbeides parkmessig før brukstillatelse gis for felt A.

Før det gis rammetillatelse skal rettigheter/heftelser vedrørende bruksrett til 350 p-plasser for Havnejordet gnr.77/ bnr.40, 77/104 sikres. Tilsvarende skal rettigheter/heftelser vedrørende atkomster og avkjørsler for Nydalsveien 116-118 gnr. 77/bnr.99, 77/68, 77/336, 57/382 (Campus BI) sikres.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, skal tomt for ny byskole i området være sikret.

Reguleringskart 13.03.2026

Om valgt eiendom
Om valgt punkt

77/383 (gårds-/bruksnr)
 Bydel: Nordre Aker
 0484 Oslo
 Beregnet areal for valgt teig: 1259m² ⓘ
[Se matrikel og tinglysing](#)

Planer

- Kommuneplan ⌵
- Kommunedelplan (1) ⌵
- Områderegulering (0) ⌵
- Reguleringsplaner (1) ⬆
- Vis kart for Reguleringsplaner

V080306 ○ Vis planområde

Reguleringsbestemmelser [ℹ](#)

- Flate: Botig m.tilh. anlegg
- Linje: Grense for bebyggelse
- Linje: Underjordisk anlegg
- Linje: Byggegrense

Saker

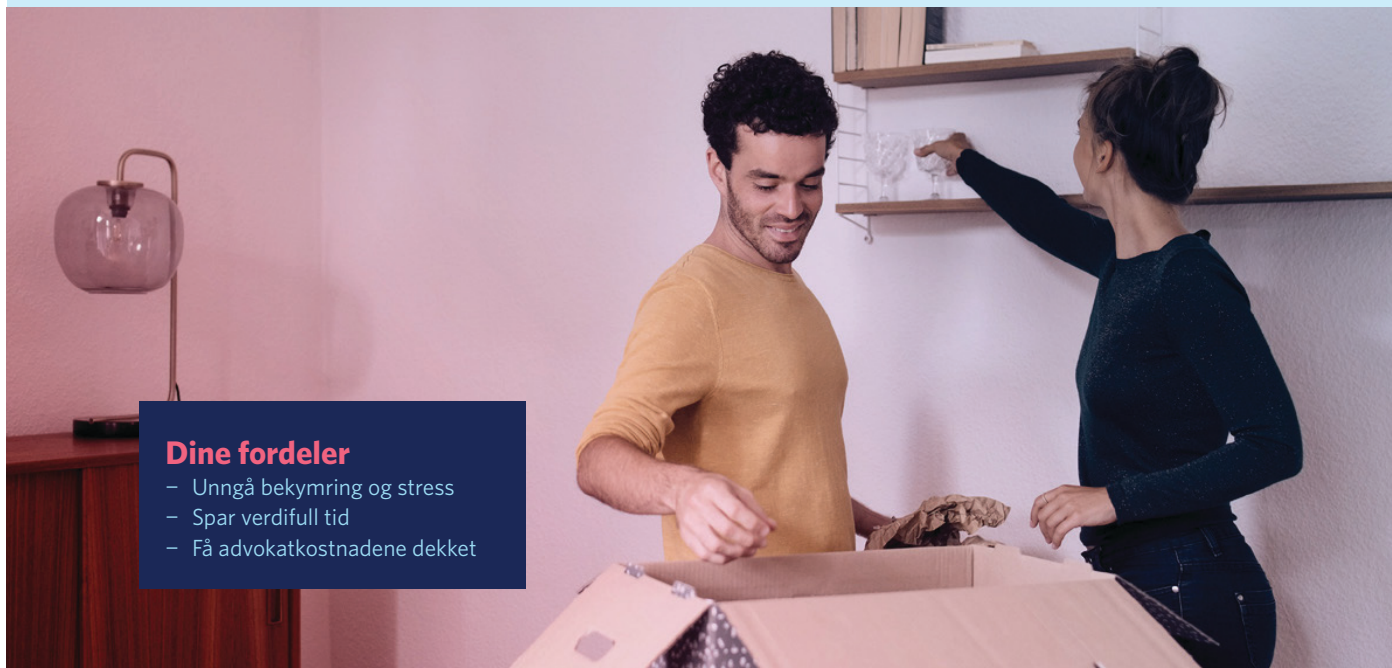
Her finner du alle sakene på eiendommen

Byggesaker (13) ⌵

Planer (0) ⌵

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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



Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING