

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Gunnar Schjelderups vei 11D
0485 OSLO
Gnr./Bnr.: 77/57
Oslo kommune

Rapportdato: 20.04.2026
Befaringsdato: 14.04.2026
Referansenummer: 15081068

Areal

Leilighet
Bruksareal: 113 m² (BRA-i: 104 m²)

Totalt bruksareal: 113 m² (BRA-i: 104 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Christian Ulrich Johansen
-  98615201

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|---------------------------|
| Befaringsdato | 14.04.2026 |
| Referansenummer | 15081068 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 4-26-0185 |
| Hjemmelshaver/selger | Adrian Smiseth Sejersted |
| Bygningssakkyndig inspektør | Christian Ulrich Johansen |
| Tilstede på befaringen | Adrian Smiseth Sejersted |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 9 °C |
| Rapportdato | 20.04.2026 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|------------------|---------------------------------|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Gunnar Schjelderups vei 11D |
| Postnummer/sted | 0485 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 77/57 |
| Seksjonsnr. | 348 |
| Tomt | Eiet tomt: 18872 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet | 2007 | | |

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo kommune. Tomt for opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, sittegrupper, sykkelstativer, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2007. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner samt skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av betong, fasadeplater og synlig murverk. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongskyvedør og vinduer med karm/rammer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

5.etasje: Entré, to bad, stue/kjøkken, to soverom og kontor. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---------------------------|---|--|------|---------------------------|
| Våtrom - Baderom 2 |  | Annet | 10 | |
| Andre rom |  | Overflate gulv | 11 | |
| Yttervegger inkl. fasader |  | Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) | 11 | |
| Vinduer og ytterdører |  | Vinduer og omramming | 12 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

| | |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|--|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 5.etasje | 104 | | | 104 | 15 |
| | Entré, to bad, badstue, stue/kjøkken, to soverom 2 og kontor. | | | | Balkong. |
| Kjeller | | 9 | | 9 | |
| | | To boder (5 m2 og 4 m2). | | | |
| SUM | 104 | 9 | | 113 | 15 |
| Total bruksareal: 113 m² | | | | | |

Kommentar til arealmålingen

Innvendige sjakter er medregnet i leilighetens BRA-i.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt ca. 2,23 meter takhøyde på bad 1 og ca.2,32 meter på bad 2, ca.2,48 og 2,58 i stue/kjøkken samt ca.2,56-2,58 meter takhøyde i øvrige rom.

Leiligheten disponerer to kjellerboder merket nr. 348 (5 m2) og nr. 360 (4 m2).

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass merket nr. 157 i felles garasjeanlegg.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brann tekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.




| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklærings skjema | Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 02.04.2026. |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringdagen. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringdagen. |
| Energiattest | Fremlagt energiattest datert 13.12.2025. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Fremlagte fakturaer fra Skape Bygg vedrørende arbeider på baderomsgulv, datert 08.07.2025 og 16.07.2026. Fremlagt faktura De Syv Blåner AS vedrørende Renovering av badstue og dusjsone, datert 14.12.2022. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med el-arbeider datert, 29.11.2023. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

Rapport

Våtrom - Baderom 1

Baderom oppgradert i 2017 ifølge tidligere takstrappport. Flislagt gulv med varme. Veggflater av glass, fliser og malte flater. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speil med belysning samt overlys på vegg over servant. Vegghengt høyskap og vegghengte skap. Vegghengt toalett. Dusjsone med glassvegg. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i vegg. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgradering i 2025: Flisgulv.

| | | |
|--|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning | |
|  TG 1 | Lekkasjesikkerhet Vannrør | Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik). |
|  TGIU | Tettesjiktets tilslutning til sluk Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. |







Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad 1

Våtrom - Baderom 2

Baderom oppgradert i 2017 ifølge tidligere takstrappport. Flislagt gulv med varme. Veggflater av fliser, malte flater og liggende panel. Nedsenket himling med av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående og vegghengte skap. Dusjsone med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i vegg. Stoppekraner under servant. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Badstue: Flislagt gulv. Vegger og himling med panel. Skyvedør av glass. Benker av tre. Badstuovn fra 2017. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.

Oppgraderinger i 2022: Renovering av badstue og dusjsone.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Vannrør **Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).**
- Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 24,4 prosent, ved 20,7 celsius med duggpunkt på -0,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Annet Badstuens vegger er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.
- Det er ukjent når badstuens tekniske utstyr sist fikk service. Konsekvens er at regelmessig service anbefales for å opprettholde ytelse og levetid. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.
-  TGIU Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad 2



Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Innredning fra 2017 med kjøkkenøy. Benkeplater av kompositt. Underlimte kjøkkenvasker med armaturer. Stikkontakter og benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, vinkjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn kombiovn, kaffemaskin og platetopp. Takhengt ventilator. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har lekkasjestopper og komfyrvakt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning



Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner ti leiligheten plassert på bad. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten har mekanisk ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Innvendig stoppekran
-  TGIU Innvendig stakeluke
- Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk bruksituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
- Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.



Andre rom

Gulvflater belagt med gulvbord av treverk. Veggflater av malte flater. Delvis nedsenket himling med downlights i kjøkkendel samt himlinger med downlights i øvrige rom. Slette innerdører. Slett innerdør med lydklasse db35 til soverom 1. Glassdør til bad 1. Åpen garderobeløsning på soverom.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate gulv
- Enkelte gliper mellom gulvbord, samt enkelte mindre merker og sprekker i gulvbord ved inngang til kontor. Sprekker i gulvbord gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.



Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- 5.etasje
-  TG 1 5.etasje
- I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm og på soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av betong, fasadeplater og synlig murverk.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner
-  TG 2 Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)
- Fasadeplate under et stuevindu (hjørnevindu) viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde observert fra utvendig side på balkong. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongskyvedør og vinduer med karm/rammer av tre.



TG 2

Vinduer og omramming

Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling på utvendig side. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Det er registrert et vindu i stue/kjøkken med sprekker i vindusglasset. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, øker faren for kondensproblemer og svekker vinduets estetiske kvalitet. Utskifting må påregnes.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 15 m². Gulvflate belagt med tre-heller. Belysning og varmelampe samt stikkontakt på vegg. Rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyde er målt til 1,07 meter.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer



TGIU

Konstruksjon og fundamenter

Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.



HMS

Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Nei. Konsekvens av manglende kursfortegnelse er blant annet at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel vedrørende arbeider ifm anlegget fra byggeår og ved vedrørende arbeider ifm oppussing/rehabilitering (Baderom, kjøkken og himlinger med downlights etc) i 2017 før selgers eiertid. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på soverom 1. Anlegget er sikret med automatsikringer. Inntakssikring er plassert i eget sikringsskap plassert i felles gang (utenfor leiligheten).

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende samsvarserklæring og manglende kursfortegnelse) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålyktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelserne beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelserne beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 98615201

Mekleriet Frogner AS
v/Regine Borlaug
Karenslyst Allé 49, 0279 OSLO
E-post: rb@mekleriet.no

Deres ref.: 4260185 .

Vår ref.: 5700-1-348

Dato: 31.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Nydalen Kvarter
Organisasjonsnr: 991081267
Seksjonseier: Sejersted, Adrian Smiseth
Medeier:
Leilighetsnummer: 348
Adresse: Gunnar Schjelderups Vei 11 D, 0485 OSLO
Seksjonsnummer: 348
Gnr. 77
Bnr. 57

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 6155986.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82776079.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Det er kun kjøpekontrakten som bekrefter kjøperes bruksrett til de enkelte garasjeplassene. Sameiet har noen p-plasser for motorsykler til utleie. Styret kontaktes v.h.a. styrets hjelpetjeneste for tildeling av plass. P-plass for motorsykkel følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjons-kostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved endring av leietaker Plasser som er i snr 361. Disse plassene er plasser som må tinglyses med ideell 1/61 del av gnr 77, bnr 57 seksjon 361 ved salg. En del sameiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass i fellesarealet. Månedlig felleskostnad kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det forutsettes at bruksretten følger boligseksjonen ved salg, hvis ikke må megler gi særskilt beskjed om at den ikke skal følge. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved overdragelse av bruksretten.

Bodplass i underetasjen følger leiligheten. Sameiet disponerer noen boder som kan leies i tillegg dersom noen er ledig. Sameiets styre understreker viktigheten av at alle seksjonseiere og leietagere bruker sameiets hjemmesider <https://vibbo.no/nydalen-kvarter/> fordi: Der finnes gjeldende vedtekter og husordensregler, som alle er forpliktet til å kjenne til og til å etterleve Der blir nyheter/informasjon fra styret publisert Der finner man lenke til styrets hjelpetjeneste, et viktig verktøy for styret og beboere for å registrere og følge opp henvendelser
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 515,00,-

Herav:

TV/Internett
Felleskostnader

Pr. dags dato
559,00
5 956,00

Evt. fremtidig endring:

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: | 2 144,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 45 771,- |
| 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 Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Jardar Havro Bakke, e-post: nydalenkvarter@styerommet.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

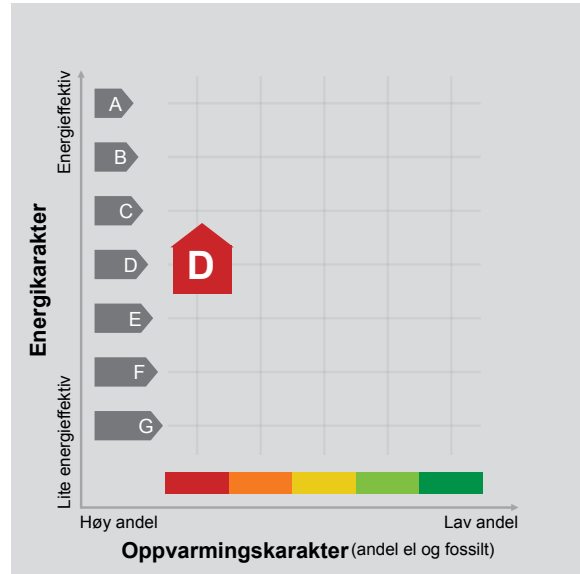
Eierskiftetjenester 2026



| 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 |

Energiattest for flerboligbygg

| | |
|----------------------------|--|
| Attesten gjelder | Energiattester SAMEIET NYDALEN KVARTER |
| Antall registrerte enheter | 4 |
| Postnummer | 0485 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 77 |
| Bruksnummer | 57 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81797188 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-230500 |
| Dato | 13.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2006
Bygningsmateriale:
BRA: 104
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Gunnar Schjelderups vei 11D | 81797188 | H0201 | 307 | 0 | |
| Gunnar Schjelderups vei 11D | 81797188 | H0301 | 321 | 0 | |
| Gunnar Schjelderups vei 11D | 81797188 | H0401 | 336 | 0 | |
| Gunnar Schjelderups vei 11D | 81797188 | H0501 | 348 | 0 | |

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

| Byggstandard | |
|--------------|--------------|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

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

| | |
|---|------------------------------|
| Areal yttervegger | 59 m ² |
| Areal tak | 0 m ² |
| Areal gulv | 0 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 26 m ² |
| Oppvarmet BRA | 104 m ² |
| Totalt BRA | 104 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 270 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,22 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,60 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 25,1 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 188,1 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 2,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m ³ /s) |

| | |
|---|--|
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,23 m ³ /(m ² ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 81 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,86 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
|---|------|

| | |
|---|------|
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |
|---|------|

| | |
|----------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
|----------------------|------------------|

| | |
|--------------------|-----------|
| Dato for beregning | 22.6.2018 |
|--------------------|-----------|

| | |
|--|--|
| Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |
|--|--|

Beregningsprogram

| | |
|------------------|--------|
| Navn programvare | SIMIEN |
|------------------|--------|

| | |
|---------|-------|
| Versjon | 6.009 |
|---------|-------|

| | |
|------------------------|-----------------|
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
|------------------------|-----------------|

| | |
|--|-------------------------|
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |
|--|-------------------------|

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

| | |
|---------------|-------------|
| Romoppvarming | 67,1 kWh/år |
|---------------|-------------|

| | |
|-------------------|------------|
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
|-------------------|------------|

| | |
|-----------|-------------|
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
|-----------|-------------|

| | |
|--------|------------|
| Vifter | 7,5 kWh/år |
|--------|------------|

| | |
|--------|------------|
| Pumper | 0,0 kWh/år |
|--------|------------|

| | |
|-----------|-------------|
| Belysning | 11,4 kWh/år |
|-----------|-------------|

| | |
|----------------|-------------|
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
|----------------|-------------|

| | |
|------------|------------|
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
|------------|------------|

| | |
|---------------------|------------|
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
|---------------------|------------|

| | |
|-------------------------|--------------|
| Totalt NettoEnergibehov | 133,3 kWh/år |
|-------------------------|--------------|

| | |
|--|---------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 15 477 kWh/år |
|--|---------------|

| | |
|--|---------------------------------|
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 148,82 kWh/(m ² ·år) |
|--|---------------------------------|

| | |
|--|---------------|
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 11 693 kWh/år |
|--|---------------|

| | |
|---|---------------------------------|
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 148,82 kWh/(m ² ·år) |
|---|---------------------------------|

| | |
|---|---------------|
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 15 477 kWh/år |
|---|---------------|

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

| | |
|--------------|----------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
|--------------|----------|

| | |
|------|------------|
| Olje | 0 liter/år |
|------|------------|

| | |
|------|-------------------------|
| Gass | 0,0 Sm ³ /år |
|------|-------------------------|

| | |
|------------|----------|
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
|------------|----------|

| | |
|------------|---------|
| Biobrensel | 0 kg/år |
|------------|---------|

| | |
|------------------|----------|
| Annen energivare | 0 kWh/år |
|------------------|----------|

| | |
|--------|----------|
| Totalt | 0 kWh/år |
|--------|----------|

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|--------------|---------------|
| Elektrisitet | 15 477 kWh/år |
|--------------|---------------|

| | |
|------|----------|
| Olje | 0 kWh/år |
|------|----------|

| | |
|------|----------|
| Gass | 0 kWh/år |
|------|----------|

| | |
|------------|----------|
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
|------------|----------|

| | |
|------------|----------|
| Biobrensel | 0 kWh/år |
|------------|----------|

| | |
|------------------|----------|
| Annen energivare | 0 kWh/år |
|------------------|----------|

| | |
|--------|---------------|
| Totalt | 15 477 kWh/år |
|--------|---------------|

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

VEDTEKTER

for
Sameiet Nydalen Kvarter

Vedtatt ved seksjoneringen.
Endret på ekstraordinært årsmøte 28.02.2007
Endret på årsmøtet 20.04.2016
Endret på ekstraordinært årsmøte 29.11.2018
Endret på årsmøtet 22.05.2023
Sist endret på årsmøtet 05.05.2025

§ 1

Eiendommen -formål

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

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

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 384 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA.

§ 3

Rettslig råderett og opplysningsplikt

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

§ 3.1

Seksjonseiers plikter ved utleie

Ved utleie plikter sameier uten unødig opphold å opplyse styret om leieboeres navn, kontaktinformasjon i form av mobiltelefon og epostadresse, og antatt varighet av leieforholdet. Sameier plikter også å informere styret når leieforholdet avsluttes.

Sameier plikter å opplyse leietager om vedtekter og husordensregler og forsikre seg om at leietager forstår disse ved innflytting, og at leietager vet hvor vedtekter og husordensregler kan finnes.

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

§ 3.2

Bruksrett til boder

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

§ 4

Retten til bruk

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

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

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

§ 5

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

§ 6

Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7

Bygningsmessige arbeider

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

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næringsseksjonene skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

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

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

§ 8

Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

§ 9

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og kjøkken slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Denne vedlikeholdsplikten gjelder hele året, også ved snø/is på vintertid. Seksjonseier må også sørge for at snø på balkongen ikke blir liggende inn mot yttervegger, pga fare for vanninntrengning

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

§ 10

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

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

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

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

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

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

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

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12

Styret

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

Varamedlemmene velges i nummerrekkefølge. Første varamedlem får plass i styret når et medlem har forfall.

Varamedlemmene har møterett i styret med tale- og forslagsrett.

Styret avgjør saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

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

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

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

§ 13

Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14

Årsmøtets vedtak

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

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

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

2. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

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

3. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 15

Forretningsfører

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

§ 16

Forsikring

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

§17

Mindretallsvern

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

§ 18

Endringer i vedtektene

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

§ 19

Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NYDALEN KVARTER

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

§ 5. Postkasseskilt

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

§ 6. Orden

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

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 8. Felles signalanlegg

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

Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9. Energisparing

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

§ 10. Hundehold

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

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

Sameiets brannsystem er koplet til brannvesenet, som automatisk rykker ut ved alarm. Som en del av sameiets brannsystem er det i hver leilighet montert en rund, flat sirene i taket. Den uler når alarmen går i sameiet. Denne sirenen er en del av brannsystemet, og det er strengt forbudt å tukle med denne. Gjør man det kan egen, og også andre leiligheter blir koplet ut. Det kan sette liv i fare.

I tillegg plikter hver seksjonseier å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

I oppganger og trappehus skal det ikke stå noen ting – det er rømningsvei i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus vil uten varsel bli fjernet.

§ 12. Rullebrett

Det er ikke tillatt å bruke rullebrett på sameiets område.

§ 13. Brudd på husordensreglene

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

Ved sjenerende støy kan vekter tilkalles av den enkelte beboer. Ved bruk av denne tjenesten må melderens navn og leilighetsnummer oppgis til vektorselskapet. Melder skal også sende skriftlig melding til styret innen 3 dager.

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, herunder ilegge gebyr.

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

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

§ 14. Erstatningsansvar

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

(Husordensreglene ble sist endret på sameiermøtet 5. mai 2025)

REGLER FOR

PARKERINGSPLASSENE I GARASJEN I SAMEIET NYDALEN KVARTER

Vedtatt på sameiermøte 15. april 2010

Sist oppdatert ved vedtak på ordinært sameiermøte 05. mai 2025

1. Parkeringsplassene og eierandeler

Tidligere eksisterte det vedtekter for Nydalen Kvarter Parkeringssameie. Disse ble laget i forbindelse med planleggingen av et eget parkeringssameie med ideelle andeler. Ved seksjonering ble imidlertid arealet for parkeringsplasser i det underjordiske garasjeanlegget (forkortet "garasjeplasser") ikke opprettet som en egen seksjon, og ble dermed sameiets fellesareal

Benevnelsen "sameie"/"parkeringssameie" kan ikke brukes for disse garasjeplassene, da det kan oppfattes som om den enkelte eier den fysiske parkeringsplassen i det underjordiske garasjeanlegget. Dette igjen kan føre til spørsmål knyttet til pantsettelse og om det kan utstedes skjøte på garasjeplassen. Det eierne av garasjeplassene har kjøpt, er kun en bruksrett, og ikke en ideell andel. Ideelle andeler tinglyses og bruksretter til ideelle andeler kan også tinglyses, mens det er ingen muligheter til å tinglyse bruksrett til plasser i fellesareal. Bruksretten gjelder 244 (se punkt 2) parkeringsplasser i det underjordiske garasjeanlegget på eiendommen gnr 77, bnr 57 i Oslo kommune.

Dette dokumentet gjelder regulering av disse garasjeplassene.

2 Eierforhold

Det er totalt 305 garasjeplasser i Nydalen Kvarter Sameie. 244 plasser ligger i sameiets fellesareal og 61 plasser utgjør seksjon 361.

Til garasjeplassene i sameiets fellesareal er knyttet en bruksrett. Bruksretten kan ikke tinglyses. Den bekreftes ved kjøpekontrakt.

Hjemmel til garasjeplasser i seksjon 361 tinglyses med ideell 1/61 av gnr 77, bnr 57, snr 361, Oslo.

3. Styre og oppgaver

Styret i sameiet Nydalen Kvarter har ansvaret for å forvalte og drifte garasjeplassene, på lik linje med sameiet for øvrig.

Styret treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven.

Styret påser at kostnadene til garasjeplassenes virksomhet fordeles og innkreves i henhold til eierforholdet.

4. Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiet Nydalen Kvarters øverste organ. Saker som gjelder garasje plassene behandles der, i egen seksjon. Når saker som gjelder garasje plassene blir behandlet, er det kun eiere av disse som har stemmerett. For øvrig gjelder reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter. Se vedtektene til Sameiet Nydalen Kvarter for mer informasjon om dette.

5. Rett til bruk - bruksplan

- 5.1 Eierandeler med bruksrett til garasje plass gir rett til å disponere garasje plass i henhold til bruksplanen, og bruksrett til foranliggende bodplass hvis slik er bygget og er avtalt disponert av eier. Arealer som etter bruksplanen utgjør arealer som skal disponeres av Sameiet Nydalen Kvarter, kan benyttes av samtlige sameiere. Styret i Sameiet Nydalen Kvarter kan ved behov gi andre adgang til disse arealer. Sameiet Nydalen Kvarter har også rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjoner og vedlikehold av arealer som disponeres av garasjeeierne.
- 5.2 Garasje plassen skal ikke brukes slik at den hindrer andres bruk eller på en unødvendig eller urimelig måte er til ulempe for andre.
Parkeringsplassen skal holdes ryddig og fri for søppel.
- 5.3 All bruk av garasje plassen skal skje hensynsfullt og slik at andres bruk ikke unødig hindres og slik at unødig skade ikke forvoldes. På Sameiermøtet kan eierne av garasje plasser fastsette nærmere regler for bruk av disse.
- 5.4 Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasje plass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til enhver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret

6. Kostnadsfordeling

- 6.1 Eierne av garasje plassene skal dekke alle kostnader direkte knyttet til disse. Dette omfatter blant annet vedlikehold av porten og kjøreveien, belysning, rengjøring samt anskaffelse av tilstrekkelig antall nøkler/nøkkelkort el. lign. for adkomst til p-anlegget.
- 6.2 Øvrige kostnader dekkes primært basert på areal. Det betyr at garasje plassenes andel av den totale bygningsmassens forsikringspremie er 14,7 %, mens energikostnader knyttet til garasje plassene er satt til 20 % av de samlede kostnader.
- 6.3 Mellom eierne av garasje plasser fordeles kostnadene i henhold til eierandel. Felleskostnader kreves inn av styret etter følgende prinsipp:
Eier av bruksrett til garasje plass betaler kr 198,- pr. plass pr. måned i felleskostnader direkte til Sameiet Nydalen Kvarter. Beløpet skal dekke kostnader i henhold til denne paragraf. Beløpet kan årlig reguleres med inntil 10%. Dersom beløpet skal reguleres opp med mer enn 10 %, må det godtgjøres av Styret. Beløpet

skal reguleres ned dersom det viser seg at det er for høyt. Felleskostnadene for garasje plasser settes for ett år av gangen, og eventuelle endringer skjer ikke med tilbakevirkende kraft.

- 6.4 Dersom en eier vesentlig misligholder sin plikt til å betale felleskostnader, har sameiet rett til å innløse garasje plassen til markedspris. Sameiet har da rett til å motregne utestående mot innløsningsbeløpet
- 6.5 Styret setter opp et kostnadsoverslag (budsjett) som trykkes i sameiets årsmelding. Årsregnskapet for garasje plassene føres som egen post i regnskapet for sameiet.

7. Rettslig rådighet

- 7.1 Eierandel som gir bruksrett til garasje plass kan fritt overdras til annen erverver. Det er heller ingen begrensninger for utleie av garasje plass.
- 7.2 Ved overdragelse eller utleie av garasje plass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av eierne vil bytte garasje plass. Det fremgår av bruksplanen hvilken garasje plass som disponeres av den enkelte eier.
- 7.3 Sameierne har ikke forkjøpsrett når bruksrett til garasje plass skifter eier.
- 7.4 Dersom det på grunn av offentlig pålegg eller rettsavgjørelse kommer pålegg om innløsning av bruksrettigheten fra sameiet side, skal innløsning skje til markedsverdi. Markedsverdi skal beregnes ut fra verdien på plassene solgt hver for seg på innløsningstidspunktet.
- 7.5 Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)
Sameiet har avsatt 18 stk HC-plasser, ihht gjeldende plantegning, som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass.

8. Vedlikehold

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5700

SAMEIET NYDALEN KVARTER

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYDALEN KVARTER

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, BI Nydalen, Rom B2-030 (2. etg), Nydalsveien 37, 0484 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du tar med deg legitimasjon.

Kart for å finne møterommet: <https://link.mazemap.com/fKjj4UGD>

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring om vinduer og dører (fra styret)
8. Forslag til vedtektsendring om balkonger (fra styret)
9. Forslag til nytt punkt i regler for parkeringsplassene (fra styret)
10. Beplantning av takterrasser
11. Avvikle TV-abonnement og undersøke muligheten for en rimeligere internettleverandør
12. Installere elektronisk nøkkel (app) til sameiets dører
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NYDALEN KVARTER

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap sak.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret foreslås satt til kr 660 000. Av dette beløpet er kr 240 000 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder. Dvs at resterende 420 000 fordeles mellom de 7 øvrige medlemmene av styret.

(Som bakgrunnsinformasjon har det samlede styrehonoraret i Nydalen Kvarter stått stille på kr 600 000 siden 2016. Fra 2016 til 2025 har konsumprisindeksen økt med cirka 34 %.)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til kr 660 000

Sak 7

Forslag til vedtektsendring om vinduer og dører (fra styret)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre på ordlyden i vedtektenes regel om vedlikeholdsansvar for ytterdør, verandadør og vinduer til seksjonen. Slik at ordlyden blir lik regelen i eierseksjonsloven.

I dagens vedtekter, § 9 alternativ i) står det at seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter: "innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen".

Styret foreslår at ordene "innsiden av" fjernes, slik at regelen blir lik teksten i loven. Lovens ordlyd for tilsvarende regel er "vinduer og ytterdører". (Eierseksjonslovens § 32, 2. avsnitt, alternativ i.)

Utskiftning av vinduer og dører er sameiets ansvar, både etter vedtekter og lov.

Forslag til vedtak

Ordene "innsiden av" fjernes fra vedtektenes § 9 i), slik at ny versjon av 9 i) lyder: "vinduer, veranda- og ytterdører til boligen"

Sak 8

Forslag til vedtektsendring om balkonger (fra styret)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til 2 nye setninger i følgende avsnitt i vedtektenes § 9, som i dag lyder: "Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten."

Styret foreslår at disse setningene legges til i avsnittet:

"Denne vedlikeholdsplikten gjelder hele året, også ved snø/is på vintertid. Seksjonseier må også sørge for at snø på balkongen ikke blir liggende inn mot yttervegger, pga fare for vanninntrengning."

Forslag til vedtak

Følgende setninger legges til vedtektenes § 9 iht forslaget over: "Denne vedlikeholdsplikten gjelder hele året, også ved snø/is på vintertid. Seksjonseier må også sørge for at snø på balkongen ikke blir liggende inn mot yttervegger, pga fare for vanninntrengning."

Sak 9

Forslag til nytt punkt i regler for parkeringsplassene (fra styret)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret forslår et nytt punkt 5.4 i "Regler for parkeringsplassene i garasjen i Sameiet Nydalen Kvarter", som skal lyde:

"Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasje plass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til en hver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret"

Forslag til vedtak

Nytt punkt nr 5.4 i regler for parkeringsplassene vedtas med følgende tekst: "Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasje plass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til en hver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret."

Sak 10

Beplantning av takterrasser

Forslag fremmet av:

Khiem N-Dinh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vil gjerne fremme forslag om grønnere takterrasse for bedre trivsel og miljø i sameiet.

Er det mulig å be om befaring av anleggsgartner Oslo hageservice som sameiet allerede har avtale med for å se på muligheter og kostnad om et slikt prosjekt. Det trenger ikke å koste all verden. Men litt grønt med værfaste stauder og blomster som kommer hvert år vil kunne løfte miljøet i sameiet uten for mye ekstra kostnad.

Mvh Khiem N-Dinh

Styrets innstilling

Styret anerkjenner at dette er et hyggelig initiativ for bedre trivsel og bomiljø!

Imidlertid er det noen utfordringer knyttet til forslaget:

- Pga tilstanden på gulvet på terrassene bør det ikke stå tunge pottes/gjenstander der
- Vanning og vedlikehold av eventuelle planter reiser spørsmål om hvem som skal ha ansvaret for det, både praktisk og økonomisk
- Planter på takterrasser kan føre til økt risiko for tetting av sluk

Styret er for øvrig enig med forslagsstiller at takterrassene har potensiale til å bli finere enn i dag. Dette bør vi også få til gjennom en helhetlig rehabilitering av disse noen år frem i tid.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Er det mulig å be om befaring av anleggsgartner Oslo hageservice som sameiet allerede har avtale med for å se på muligheter og kostnad om et slikt prosjekt. Det trenger ikke å koste all verden. Men litt grønt med værfaste stauder og blomster som kommer hvert år vil kunne løfte miljøet i sameiet uten for mye ekstra kostnad.

Sak 11

Avvikle TV-abonnement og undersøke muligheten for en rimeligere internettleverandør

Forslag fremmet av:

Sindre Vaseng Skaldehaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Statistisk sett er det færre enn halvparten av den norske befolkningen som ser på lineær TV, og mest sannsynlig er tallet vesentlig lavere for vårt sameie, da statistikken trekkes opp av eldre personer som fortsatt benytter lineær TV.

Det fremgår på Vibbo at sameiet er bundet til 2026 med Telia, som nå koster kr. 472 per måned. Hos Telia kan man enten velge en middels internettlinje og utvalgte kanaler, eller en god internettlinje og ingen kanaler. Dersom man velger sistnevnte, sitter man igjen med en dyr internettavtale. Ved utløp av avtalen bør rimeligere alternativer undersøkes. F.eks. hvor tv-abonnement ikke er inkludert i tilbudet sameiet har innhentet, men de som ønsker det kan tegne dette privat som en tilleggstjeneste. Det finnes sameier/borettslag på vår størrelse med internettabonnement på kr. 199,- per måned (fra eksempelvis Nextgentel).

For å illustrere forskjellen i pris for hver enkelt enhet per år:

472 kr x 12 måneder = 5.664 kr

199 kr x 12 måneder = 2.388 kr

Her bør det ved innhenting av pristilbud fra flere leverandører være mulig å redusere kostnaden med 50% ved å inngå en mer gunstig kollektiv avtale.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Vi er bundet til avtalen med Telia frem til 01.10.2026, og den må sies opp senest 3 måneder før (01.07.2026), ellers forlenges den med 12 måneder.

Hvis forslaget vedtas på årsmøtet, kan styret begynne prosessen med å hente inn tilbud i løpet av 2. halvår 2025.

Forslag til vedtak

Avslutte dagens kollektive avtale med Telia ved avtaleperiodens slutt og innhente nye tilbud på internett fra flere leverandører

Sak 12

Installere elektronisk nøkkel (app) til sameiets dører

Forslag fremmet av:

Sindre Vaseng Skaldehaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved installasjon av elektrisk nøkkel kan beboerne i sameiet benytte mobiltelefon for å låse opp dører. Dette er mulig både på inngangsdører, kjellerdører og andre dører.

Fordeler:

- Mindre risiko for at nøkler/brikker kommer på avveie og blir misbrukt ved f.eks. innbrudd (noe sameiet har opplevd mye det siste halve året).
- Mulighet til å gi elektronisk tilgang hvis man skal slippe inn noen, f.eks. familiemedlemmer, vaskepersonell etc. (færre nøkler oppbevart hos personer som ikke bor i sameiet)
- For de som har elektronisk dørlås på egen inngangsdør vil det medføre en total nøkkelfri hverdag

Det finnes flere leverandører for dette, og flere pristilbud bør innhentes, fra bl.a Unloc og Defigo.

Dagens ordning med chip kan fortsatt beholdes for de som ikke ønsker å bruke app.

Styrets innstilling

Styret er ikke prinsipielt imot forslaget, og forstår forslagsstiller argumenter.

Unloc og Defigo er nevnt i forslaget som aktuelle tilbydere. Styret er enige i at det vil være aktuelle leverandører, dersom sameiet skal se på nytt system for elektronisk nøkkel (app).

Unloc

En fordel med Unloc er at det er en løsning som er integrert mot Styrerommet.no, og Obos sine digitale løsninger og eierlister. En ulempe er at løsningen krever mobildekning, noe som vil utelukke en del dører i garasjen og bodområdene. Men Unloc kan f.eks. installeres på 16 oppgangsdører + de 2 dørene ned til garasjen. Sameiet vil få årlig abonnementskostnad på ca 80 000. Samt kostnad til installasjon på ca kr 3 000 pr dør. Unloc vil komme i tillegg til dagens chip/brikker, og vil således ikke bedre sikkerhet ved brikker på avveie. Vi har dessuten allerede en løsning i dag for å deaktivere chip/brikker som blir meldt å være på avveie eller mistet. Med Unloc kan man heller ikke fjernåpne dør, men kun dele nøkkel i en gitt tidsperiode.

Defigo

Sik styret forstår det, vil Defigo bli en mer omfattende løsning enn Unloc. Mens Unloc blir et supplement til dagens løsning med chip/brikker, bør Defigo vurderes mer som en komplett erstatning av dagens nøkkelsystem, da også med integrasjon med porttelefonanlegg.

Dagens løsninger

Dagens løsning med chip/brikker fungerer etter styrets oppfatning bra. Sameiets porttelefonanlegg er ca 20 år gammelt, fungerer greit, og har sannsynligvis noen år med levetid igjen.

Styrets vurdering

Når dagens porttelefonanlegg har nådd sin forventede levealder, bør sameiet gjøre en helhetlig vurdering av bytte til et nytt system som henger sammen, både for porttelefonanlegg (evt med video) og nøkler/digitale nøkler. Dette ligger trolig noen år frem i tid. Styret fremmer dette som alternativt forslag til vedtak under.

Forslag til vedtak 1

Innhente tilbud på elektronisk nøkkel (app), velge beste tilbyder basert på pris og kvalitet, samt implementere løsning snarest mulig etter årsmøtet

Forslag til vedtak 2

Når dagens porttelefonanlegg har nådd sin forventede levealder, bør sameiet gjøre en helhetlig vurdering av bytte til et nytt system som henger sammen, både for porttelefonanlegg (evt med video) og nøkler/digitale nøkler. Dette ligger trolig noen år frem i tid.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer for to år
- 3 varamedlemmer for ett år
- 2 medlemmer til valgkomiteen for ett år.

For valgkomiteens innstilling, se side 22-23.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Bremvik Thorshaug
- Espen Elvrum

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Wang Gulbrandsen
- Ketil Jonassen
- Ole Kristian Midttveit

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arne Bergersen
- Linn Langfeldt

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

Generell informasjon om sameiet, inkludert hvem som er tillitsvalgte, kontaktinformasjon til styret, organisasjonsnummer med mer, finner du på **Vibbo**.

Styrets arbeid

Siden årsmøtet i fjor har styret gjennomført 11 styremøter. Beslutninger i styret om drift- og bomiljøsaker har, i tillegg til på styremøtene, også blitt tatt løpende mellom møtene på epost og telefon. Vedtak og beslutninger det har vært nødvendig å dokumentere for ettertiden, har i så fall blir forankret i påfølgende styremøteprotokoll. Oppgaver og ansvarsområder, inkludert oppfølging/møter/befaringer med sameiets avtalepartnere og leverandører, har vært fordelt mellom styremedlemmene ut ifra kompetanse og interesse.

Vibbo - nyheter og informasjon om sameiet

Vi har brukt Vibbo som sameiets primære kommunikasjons- og informasjonskanal, og publisert nyheter om aktuelle saker gjennom styreperioden. I egen nyhetssak publisert 13. desember, "Nyheter fra styret, desember 2024", skrev vi en sammenfatning av de viktigste sakene styret har jobbet med i 2024, samt en oppsummering av sameiets økonomiske situasjon. Styret får et stort antall henvendelser fra seksjonseiere og beboere via melding på Vibbo, og vi har som mål og besvare alle innen rimelig tid og på en god måte.

Avtrekksvarmepumpeprosjektet

Styret har jobbet med dette prosjektet i samsvar med vedtak fra fjorårets årsmøte, og fått bistand av Obos Prosjekt. Iht råd fra Obos Prosjekt, begynte vi med å kartlegge muligheten for å endre primærenergikilden til sameiet fra strøm til fjernvarme. Hvor vidt avtrekksvarmepumpe blir lønnsomt, avhenger av hva vi lander på her. Pga usikkerhet om støtteordninger for energi ("Norgespris") vil treffe fjernvarme på samme måte som strøm, er Obos Prosjekt sitt råd i skrivende stund "å avvente enn så lenge for å se hvordan situasjonen utløser seg videre med betingelsene til norgesprisordningen."

Individuelle målere

Rådet fra Obos Prosjekt om eventuell installasjon av individuelle målere, er "Ved å etablere avtrekksvarmepumpe for varmtvannet, hadde det tatt mye av besparelsen som individuelle målere også skal ta av. Dermed egner ikke tiltaket seg om man etablerer avtrekksvarmepumpe."

Prioriterte vedlikeholdsoppgaver

Vi gjennomfører vask og maling av frontpartier i treverk vår/sommer 2025. Av større vedlikeholdsoppgaver/prosjekter vi må prioritere de nærmeste årene kan nevnes (i prioritert rekkefølge):

- Utbedring av betongskader i garasjekjeller.
- Nødvendig oppgradering av ENVAC-sentral (kostnad deles med BSN og Nydalstoppen).
- Innkjøp/oppstart av ny vedlikeholdsplan for sameiet. Det vil gi en kartlegging av tilstanden på de ulike bygningskomponentene, installasjoner og infrastruktur, samt råd for hvordan og i hvilken rekkefølge større vedlikeholdsarbeider bør prioriteres fremover i de neste 5-10 årene.

Vaktmester

Vi har avtale om vaktmestertjenester med PBT, og ikke egen ansatt vaktmester. Likevel opplever vi at vår faste vaktmester fra PBT, Glenn Linnerud, er "vår" vaktmester, etter mange år i sameiet hos oss. Glenn har omfattende kunnskap om drift, bygninger og infrastruktur i sameiet, og er godt likt blant både beboere og styret. Glenn slutter i sin stilling i PBT i løpet av våren 2025, og styret ønsker å takke han for super og langvarig innsats hos

oss, og ønsker han masse lykke til på veien videre! Vi ser samtidig frem til å bli kjent med ny fast vaktmester fra PBT som skal overta etter Glenn.

Økonomi

Sameiet har relativt solid økonomi, og hadde ved utgangen av året 2024 kr 8 092 536 i disponible midler. Samtidig er dette en fornuftig økonomisk buffer for et sameie av vår størrelse, og beløpet blir ikke mer enn i gjennomsnitt kr 20 965 pr seksjon dersom vi deler det på 386.

Avslutning

Styret vil i 2025 og videre fram til neste årsmøte fortsette arbeidet for at sameiet skal utvikle seg i positiv retning, til glede for alle som bor i Nydalen Kvarter!

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

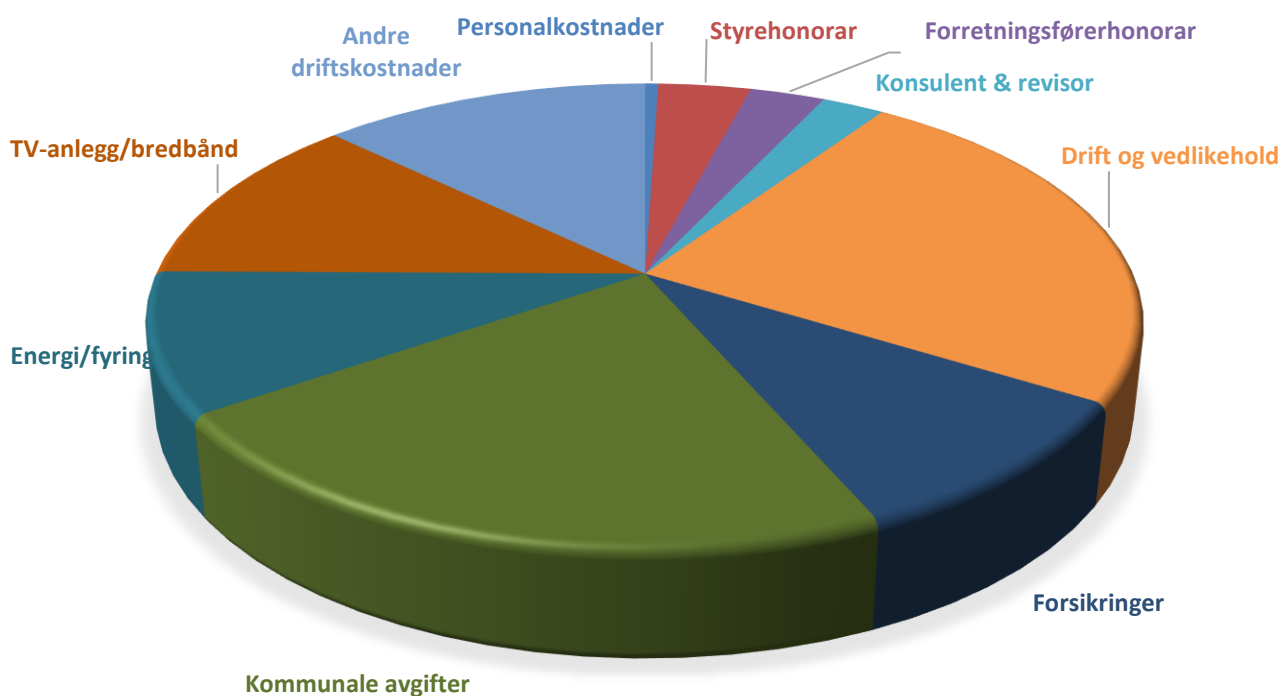
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 8.092.536.

Kostnadsdiagram



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALEN KVARTER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALEN KVARTER.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 17 967 128 | 17 592 680 | 17 978 000 | 18 774 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 263 318 | 231 112 | 250 000 | 250 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 326 554 | 511 512 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 19 557 001 | 18 335 303 | 18 228 000 | 19 024 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -90 170 | -107 785 | -84 600 | -93 060 |
| Styrehonorar | 5 | -639 500 | -573 000 | -600 000 | -660 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -25 102 | -29 203 | -30 000 | -31 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -518 373 | -492 967 | -520 200 | -546 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -407 661 | -248 881 | -270 000 | -250 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -4 320 200 | -2 879 874 | -5 150 000 | -5 000 000 |
| Forsikringer | | -1 726 282 | -1 497 978 | -1 650 000 | -1 935 000 |
| Festeavgift | | -38 235 | -36 495 | -38 000 | -38 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -3 896 580 | -2 756 109 | -3 224 000 | -3 722 000 |
| Garasjer | 10 | 67 030 | 32 271 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | | -1 734 487 | -1 922 196 | -2 800 000 | -2 500 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -2 141 760 | -2 389 952 | -2 200 000 | -2 120 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -2 271 701 | -1 971 955 | -2 000 000 | -2 365 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -17 743 020 | -14 874 123 | -18 566 800 | -19 260 060 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 813 981 | 3 461 180 | -338 800 | -236 060 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 399 602 | 293 761 | 165 000 | 200 000 |
| Finanskostnader | | 0 | -29 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 399 602 | 293 732 | 165 000 | 200 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 213 582 | 3 754 912 | -173 800 | -36 060 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 2 213 582 | 3 754 912 | | |

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

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 1 | 1 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 | 1 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 293 945 | 22 313 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 549 361 | 545 515 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 10 225 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 934 506 | 4 332 286 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 23 712 | 18 097 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 15 200 | 14 060 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 4 590 493 | 547 221 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 2 259 121 | 2 146 529 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 9 666 339 | 7 636 246 |
| SUM EIENDELER | | 9 666 340 | 7 636 247 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 8 092 537 | 5 878 955 |
| SUM EGENKAPITAL | | 8 092 537 | 5 878 955 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 326 390 | 274 454 |
| Leverandørgjeld | | 1 226 571 | 1 462 862 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 20 843 | 19 277 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 700 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 573 803 | 1 757 293 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 9 666 340 | 7 636 247 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 19.03.2025
Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

Jardar Havro Bakke /s/

Anne Grethe Hoel Garaas /s/

Alf Kristian Søberg /s/

Ida Tangen Høisveen /s/

Lars Erik Gyulzadyan Svendsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 15 729 201 |
| TV/Internett | 2 119 727 |
| Strøm elbil | 84 600 |
| Bodleie | 16 800 |
| MC-plass | 16 800 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 17 967 128 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|--|------------------|
| Renovasjon, refusjon 2. halvår 2023+1. halvår 2024 | 657 563 |
| Envac - Sjøppelsystem | 327 558 |
| Aimo -gjesteparkering | 192 216 |
| Tilskudd - energikartlegging | 82 500 |
| Strøm - Sjøppelsystem | 36 037 |
| Wattif Ev AS - Elbil | 24 323 |
| Paypal | 5 502 |
| Utrykning - viderefakturering | 2 962 |
| Korr tidl års utfakturering | -2 107 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 1 326 554 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -90 170 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -90 170 |

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 639 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 319, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -151 875 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -24 745 |
| OBOS Prosjekt AS | -21 307 |
| WPS NORGE AS - betongkonsulent | -186 150 |
| Fornebu Forvaltning AS | -23 584 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -407 661 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -530 742 |
| Drift/vedlikehold VVS | -829 984 |
| Drift/vedlikehold elektro | -33 689 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -449 417 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -802 214 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -676 862 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -272 179 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -667 629 |
| Egenandel forsikring | -44 000 |
| Kostnader dugnader | -13 484 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -4 320 200 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -2 348 863 |
| Renovasjonsavgift | -1 547 717 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -3 896 580 |

NOTE: 10**GARASJER**

| | |
|---------------------|---------------|
| Leie | 842 352 |
| Driftskostnader | -44 205 |
| Forsikring | -297 495 |
| Strøm og nettleie | -433 622 |
| SUM GARASJER | 67 030 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|-------------------|
| Container | -43 443 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -45 543 |
| Annen leiekostnad | -14 000 |
| Annet driftsmateriale | -55 846 |
| Vaktmestertjenester | -919 135 |
| Vakthold | -261 786 |
| Renhold ved firmaer | -763 509 |
| Snørydding | -113 353 |
| Andre fremmede tjenester (Brannmur & tredjepartsopplysninger) | -12 498 |
| Trykksaker | -2 691 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 100 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -11 319 |
| Andre kontorkostnader | -7 277 |
| Telefon u/mva - ladebokser | -7 050 |
| Bankgebyr | -8 601 |
| Øreavrunding | 1 |
| Velferdskostnader | -4 543 |
| Tap på fordringer, | -9 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -2 271 701 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 194 693 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 112 592 |
| Renter bank | 90 383 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 934 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 399 602 |

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | | |
|--------------------------------|--|----------|----------|
| Inventar | | | |
| Kostpris | | 227 700 | |
| Avskrevet tidligere | | -227 699 | |
| Avskrevet i år | | 0 | |
| | | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | | 1 |

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | | | |
|---|--|--|----------------|
| Forskuddstrek | | | -15 200 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | | | -5 643 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | | | -20 843 |

Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteen har gjennomgått nominasjoner til verv i styret, og gjennomført samtale med alle kandidatene.

Styret består av følgende styremedlemmer som ikke er på valg i år:

1. Jardar Havro Bakke
2. Anne Grethe Hoel Garaas
3. Lars Erik Gyulzadyan Svendsen

Det er to styreverv på valg, og vi innstiller (tilfeldig rekkefølge) følgende:

4. Camilla Bremvik Thorshaug

Camilla har bodd i sameiet siden 2018. Hun arbeider som seniorrådgiver i arbeidslivsavdelingen til NITO (Norges ingeniør- og teknologiorganisasjon), i tillegg til at hun studerer prosjektledelse på BI. Hun er opptatt av at fellesområder blir godt vedlikeholdt og et trygt og trivelig bomiljø for både store og små. Hun er opptatt av god kommunikasjon og inkludering, slik at alle beboere føler seg ivaretatt og hørt. Camilla har styreefaring fra en foreldrestyrt barnehage.

Valgkomiteen opplever Camilla som dedikert, systematisk og med god arbeidskapasitet. Vi tror hun vil gjøre en god jobb i styret.

5. Espen Elvrum

Espen har bodd i sameiet siden september 2024. Han arbeider som brannmann og er tidligere betongarbeider. Espen er en nevenyttig og praktisk anlagt fyr med evnen til å få ting gjort. Han har fokus på det som kan bli bedre og selv om mye allerede er bra i sameiet er det alltid rom for forbedringer.

Espen fremstår som lett å samarbeide med og løsningsorientert. Valgkomiteen tror at Espen vil tilføre styret viktig praktisk kompetanse

I tillegg består styret av tre-fire varamedlemmer som er på valg hvert år, vi innstiller følgende:

1. Ole Kristian Midttveit

Ole Kristian er en engasjert og energisk fyr som jobber som miljøterapeut. Han har engasjement for at alle skal ha det bra, at man skal bidra etter evne og at ting skal være rettferdig. Han har erfaringer med det kommunale og har evnen til å få «bråkmakere til å gå i takt». Utover det har han fleksibilitet i jobben som gjør at han kan ta unna enkelte oppgaver på dagtid som telefonsamtaler til leverandører etc.

Valgkomiteen opplever Ole Kristian som engasjert og omgjengelig. Vi tror han vil være en positiv bidragsyter for styret.

2. **Ketil Jonassen** (Gjenvalg)

Ketil er tidligere styreleder og en kontinuitetsbærer. Han har flyttet fra Sameiet, men bor kun en kort gåtur unna. Han er pensjonist og har anledning til å stille i Sameiet for å bidra på befaringer etc. når det skulle trenges. Valgkomiteen mener at hovedvekten av styrets medlemmer skal bo i Sameiet, men er glade for å kunne ha Ketil med videre – samtidig som det er ønskelig at hans erfaring så langt det lar seg gjøre å overføre til nye medlemmer.

3. **Andreas Wang Gulbrandsen** (Gjenvalg)

Har hatt ansvarsområdet brannsikkerhet og bidratt i avtrekksvarmepumprosjektet. Andreas har hatt en rekke år i styret og er i likhet med Ketil en ressurs vi må sikre at vi får overført kompetanse og erfaringer fra til nye medlemmer.

Totalt sett mener valgkomiteen at de valgte kandidatene samlet sett vil utfylle styret. Styrets sammensetning vil ha en god sammensetning av kjønn, alder, samt at flere blokkinger er representert.

Innstilling til Valgkomite for kommende periode.

Dagens valgkomite stiller til gjenvalg og innstiller seg selv for en ny periode.

1. **Linn Langfeldt**
2. **Arne Bergersen**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 5700 Selskapsnavn: SAMEIET NYDALEN KVARTER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NYDALEN KVARTER

Organisasjonsnummer: 991081267

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, BI Nydalen, Rom B2-030 (2. etg), Nydalsveien 37, 0484 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

Forslag til vedtak:

Jardar Bakke er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen velges Sven-Robby Dierkes. Som protokollvitner velges Hanne Bjørnstad.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til det sittende styret foreslås satt til kr 660 000. Av dette beløpet er kr 240 000 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder. Dvs at resterende 420 000 fordeles mellom de 7 øvrige medlemmene av styret.

(Som bakgrunnsinformasjon har det samlede styrehonoraret i Nydalen Kvarter stått stille på kr 600 000 siden 2016. Fra 2016 til 2025 har konsumprisindeksen økt med cirka 34 %.)

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til kr 660 000

✓ Vedtatt.

7. Forslag til vedtektsendring om vinduer og dører (fra styret)

Styret foreslår å endre på ordlyden i vedtektenes regel om vedlikeholdsansvar for ytterdør, verandadør og vinduer til seksjonen. Slik at ordlyden blir lik regelen i eierseksjonsloven.

I dagens vedtekter, § 9 alternativ i) står det at seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter: "innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen".

Styret foreslår at ordene "innsiden av" fjernes, slik at regelen blir lik teksten i loven. Lovens ordlyd for tilsvarende regel er "vinduer og ytterdører". (Eierseksjonslovens § 32, 2. avsnitt, alternativ i.)

Utskiftning av vinduer og dører er sameiets ansvar, både etter vedtekter og lov.

Forslag til vedtak:

Ordene "innsiden av" fjernes fra vedtektenes § 9 i), slik at ny versjon av 9 i) lyder: "vinduer, veranda- og ytterdører til boligen"

✓ Vedtatt. Enstemmig

8. Forslag til vedtektsendring om balkonger (fra styret)

Styret foreslår å legge til 2 nye setninger i følgende avsnitt i vedtektenes § 9, som i dag lyder: "Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten."

Styret foreslår at disse setningene legges til i avsnittet:

"Denne vedlikeholdsplikten gjelder hele året, også ved snø/is på vintertid. Seksjonseier må også sørge for at snø på balkongen ikke blir liggende inn mot yttervegger, pga fare for vanninntrengning."

Forslag til vedtak:

Følgende setninger legges til vedtektenes § 9 iht forslaget over: "Denne vedlikeholdsplikten gjelder hele året, også ved snø/is på vintertid. Seksjonseier må også sørge for at snø på balkongen ikke blir liggende inn mot yttervegger, pga fare for vanninntrengning."

✓ Vedtatt. Enstemmig

9. Forslag til nytt punkt i regler for parkeringsplassene (fra styret)

Styret forslår et nytt punkt 5.4 i "Regler for parkeringsplassene i garasjen i Sameiet Nydalen Kvarter", som skal lyde:

"Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasje plass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til en hver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret"

Forslag til vedtak:

Nytt punkt nr 5.4 i regler for parkeringsplassene vedtas med følgende tekst: "Ved bestilling og bruk av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasje plass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til en hver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret."

Vedtatt. Enstemmig

Tekst endret til:

✓ "Ved bestilling eller bytte av ladeboks for elbil plikter eier/bruker av garasje plass og benytte seg av felles løsning for ladeboks og leverandør som sameiet har avtale med til en hver tid. Informasjon om dette kan finnes på Vibbo, og spørsmål kan rettes til styret."

10. Beplantning av takterrasser

Fremmet av: Khiem N-Dinh

Vil gjerne fremme forslag om grønnere takterrasse for bedre trivsel og miljø i sameiet.

Er det mulig å be om befaring av anleggsgartner Oslo hageservice som sameiet allerede har avtale med for å se på muligheter og kostnad om et slikt prosjekt. Det trenger ikke å koste all verden. Men litt grønt med værfaste stauder og blomster som kommer hvert år vil kunne løfte miljøet i sameiet uten for mye ekstra kostnad.

Mvh Khiem N-Dinh

Styrets innstilling

Styret anerkjenner at dette er et hyggelig initiativ for bedre trivsel og bomiljø!

Imidlertid er det noen utfordringer knyttet til forslaget:

- Pga tilstanden på gulvet på terrassene bør det ikke stå tunge pletter/gjenstander der
- Vanning og vedlikehold av eventuelle planter reiser spørsmål om hvem som skal ha ansvaret for det, både praktisk og økonomisk
- Planter på takterrasser kan føre til økt risiko for tetting av sluk

Styret er for øvrig enig med forslagsstiller at takterrassene har potensiale til å bli finere enn i dag. Dette bør vi også få til gjennom en helhetlig rehabilitering av disse noen år frem i tid.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Falt enstemmig

11. Avvikle TV-abonnement og undersøke muligheten for en rimeligere internettleverandør

Fremmet av: Sindre Vaseng Skaldehaug

Statistisk sett er det færre enn halvparten av den norske befolkningen som ser på lineær TV, og mest sannsynlig er tallet vesentlig lavere for vårt sameie, da statistikken trekkes opp av eldre personer som fortsatt benytter lineær TV.

Det fremgår på Vibbo at sameiet er bundet til 2026 med Telia, som nå koster kr. 472 per måned. Hos Telia kan man enten velge en middels internettlinje og utvalgte kanaler, eller en god internettlinje og ingen kanaler. Dersom man velger sistnevnte, sitter man igjen med en dyr internettavtale. Ved utløp av avtalen bør rimeligere alternativer undersøkes. F.eks. hvor tv-abonnement ikke er inkludert i tilbudet sameiet har innhentet, men de som ønsker det kan tegne dette privat som en tilleggstjeneste. Det finnes sameier/borettslag på vår størrelse med internettabonnement på kr. 199,- per måned (fra eksempelvis Nextgentel).

For å illustrere forskjellen i pris for hver enkelt enhet per år:

472 kr x 12 måneder = 5.664 kr

199 kr x 12 måneder = 2.388 kr

Her bør det ved innhenting av pristilbud fra flere leverandører være mulig å redusere kostnaden med 50% ved å inngå en mer gunstig kollektiv avtale.


Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Vi er bundet til avtalen med Telia frem til 01.10.2026, og den må sies opp senest 3 måneder før (01.07.2026), ellers forlenges den med 12 måneder.

Hvis forslaget vedtas på årsmøtet, kan styret begynne prosessen med å hente inn tilbud i løpet av 2. halvår 2025.

Forslag til vedtak:

Avslutte dagens kollektive avtale med Telia ved avtaleperiodens slutt og innhente nye tilbud på internett fra flere leverandører

 Vedtatt. Enstemmig. Det innhentes også tilbud på TV, for de som ønsker det.

12. Installere elektronisk nøkkel (app) til sameiets dører

Fremmet av: Sindre Vaseng Skaldehaug

Ved installasjon av elektrisk nøkkel kan beboerne i sameiet benytte mobiltelefon for å låse opp dører. Dette er mulig både på inngangsdører, kjellerdører og andre dører.

Fordeler:

- Mindre risiko for at nøkler/brikker kommer på avveie og blir misbrukt ved f.eks. innbrudd (noe sameiet har opplevd mye det siste halve året).

- Mulighet til å gi elektronisk tilgang hvis man skal slippe inn noen, f.eks. familiemedlemmer, vaskepersonell etc. (færre nøkler oppbevart hos personer som ikke bor i sameiet)
- For de som har elektronisk dørlås på egen inngangsdør vil det medføre en total nøkkelfri hverdag

Det finnes flere leverandører for dette, og flere pristilbud bør innhentes, fra bl.a Unloc og Defigo.

Dagens ordning med chip kan fortsatt beholdes for de som ikke ønsker å bruke app.

Styrets innstilling

Styret er ikke prinsipielt imot forslaget, og forstår forslagsstiller argumenter.

Unloc og Defigo er nevnt i forslaget som aktuelle tilbydere. Styret er enige i at det vil være aktuelle leverandører, dersom sameiet skal se på nytt system for elektronisk nøkkel (app).

Unloc

En fordel med Unloc er at det er en løsning som er integrert mot Styrerommet.no, og Obos sine digitale løsninger og eierlister. En ulempe er at løsningen krever mobildekning, noe som vil utelukke en del dører i garasjen og bodområdene. Men Unloc kan f.eks installeres på 16 oppgangsdører + de 2 dørene ned til garasjen. Sameiet vli få årlig abonnementskostnad på ca 80 000. Samt kostnad til installasjon på ca kr 3 000 pr dør. Unloc vil komme i tillegg til dagens chip/brikker, og vil således ikke bedre sikkerhet ved brikker på avveie. Vi har dessuten allerede en løsning i dag for å dektivvere chip/brikker som blir meldt å være på avveie eller mistet. Med Unloc kan man heller ikke fjernåpne dør, men kun dele nøkkel i en gitt tidsperiode.

Defigo

Sik styret forstår det, vil Defigo bli en mer omfattende løsning enn Unloc. Mens Unloc blir et supplement til dagens løsning med chip/brikker, bør Defigo vurderes mer som en komplett erstatning av dagens nøkkelsystem, da også med integrasjon med porttelefonanlegg.

Dagens løsninger

Dagens løsning med chip/brikker fungerer etter styrets oppfatning bra. Sameiets porttelefonanlegg er ca 20 år gammelt, fungerer greit, og har sannsynligvis noen år med levetid igjen.

Styrets vurdering

Når dagens porttelefonanlegg har nådd sin forventede levealder, bør sameiet gjør en helhetlig vurdering av bytte til et nytt system som henger sammen, både for porttelefonanlegg (evt med video) og nøkler/digitale nøkler. Dette ligger trolig noen år frem i tid. Styret fremmer dette som alternativt forslag til vedtak under.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Innhente tilbud på elektronisk nøkkel (app), velge beste tilbyder basert på pris og kvalitet, samt implementere løsning snarest mulig etter årsmøtet

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Når dagens porttelefonanlegg har nådd sin levealder, bør sameiet gjør en helhetlig vurdering av bytte til et nytt system som henger sammen, både for porttelefonanlegg (evt med video) og nøkler/digitale nøkler. Dette ligger trolig noen år frem i tid.

✓ Forslaget ble vedtatt

13. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer for to år
- 3 varamedlemmer for ett år
- 2 medlemmer til valgkomiteen for ett år.

For valgkomiteens innstilling, se side 22-23.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Camilla Bremvik Thorshaug

Espen Elvrum

Følgende stilte til valg:

Camilla Bremvik Thorshaug

Espen Elvrum

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ketil Jonassen

Ole Magnus Midttveit

Andreas Wang Gulbrandsen

Følgende stilte til valg:

Ketil Jonassen

Ole Magnus Midttveit

Andreas Wang Gulbrandsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Arne Bergersen

Linn Langfeldt

Øyvind Walheim Svensvik

Følgende stilte til valg:

Arne Bergersen

Linn Langfeldt

Øyvind Walheim Svensvik

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545972973

Dokument

5700 Nydalen Kvarter Sameie - 05.05.2025 Protokoll
Ordinær
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2025-05-06 10:42:07 CEST (+0200) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
Ferdigstilt den 2025-05-06 22:14:17 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Jardar Havro Bakke (JHB)

Signert 2025-05-06 10:43:56 CEST (+0200)

Sven-Robby Dierkes (SD)

Signert 2025-05-06 10:54:49 CEST (+0200)

Hanne Bjørnstad (HB)

Signert 2025-05-06 22:14:17 CEST (+0200)

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>



TERJE GRØNMO ARKITEKTER AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Deres ref.:
Berit Grønhaug

Vår ref. (saksnr.):
202218144 - 6
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Oda Svingen Lunnan

Dato: 31.03.2023

Adresse: GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 Eiendom: 77/57/0/0
A-D

Tiltakshaver: NYDALEN BOLIG AS

Søker: TERJE GRØNMO ARKITEKTER AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Gunnar Schjelderups vei 11 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak 200504146 for oppføring av boligblokk, mottatt 13.12.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200504146 | | | |
|---|------------|------------|--------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Situasjonsplan | 10-1-01 | 25.04.2005 | 2/5 |
| Plan 1, 2 og 3 | 20-1-01/03 | 25.04.2005 | 2/7 |
| Plan 4, 5 og 6 | 20-1-04/06 | 25.04.2005 | 2/8 |
| Takplan | 20-1-07 | 25.04.2005 | 2/9 |
| Fasader N, S, Ø og V, snitt | 23-1-01 | 25.04.2005 | 2/10 |
| Plan kjeller - hus 1 - del 1 | 20-1-00.1 | 07.12.2005 | 17/3 |
| Plan kjeller - hus 1 - del 2 | 20-1-00.2 | 07.12.2005 | 17/4 |

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler

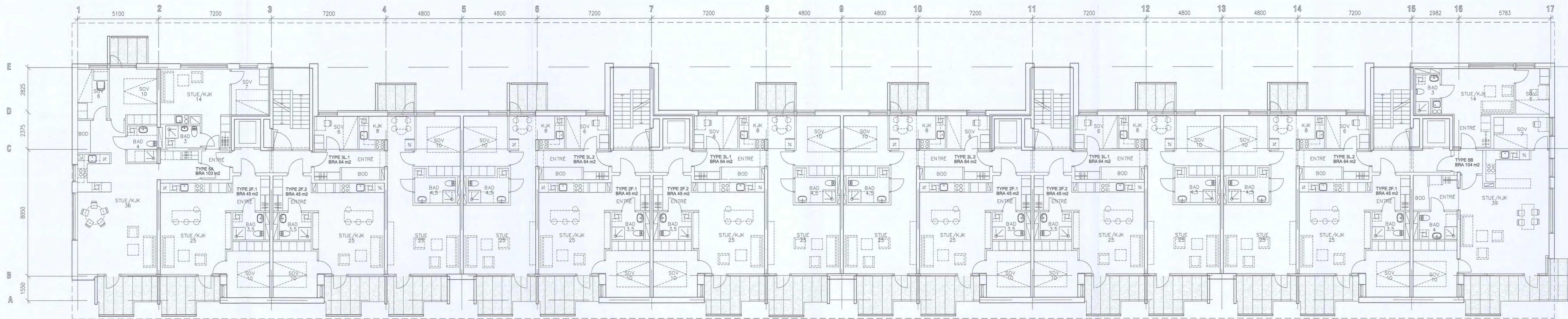
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

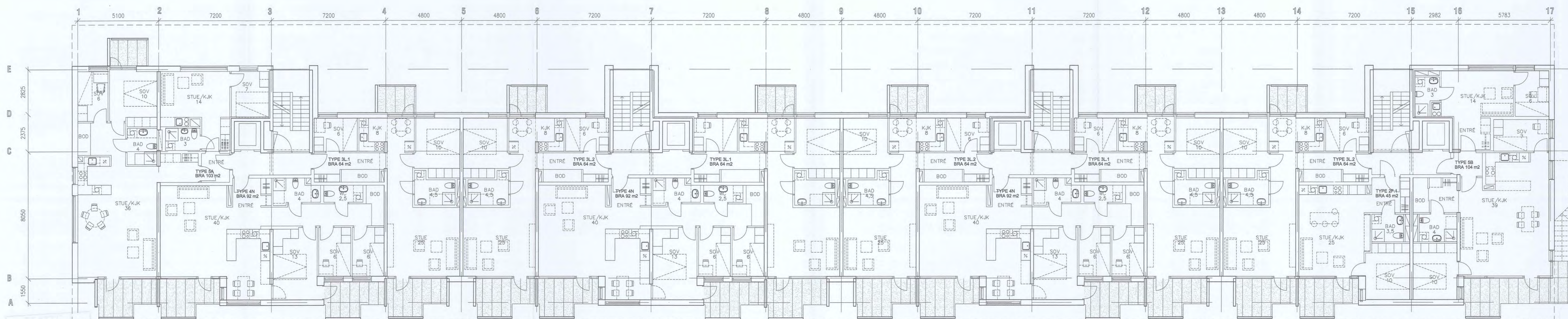
tett by øst

Kopi til:

NYDALEN BOLIG AS, Postboks 515 Skøyen, 0214 OSLO



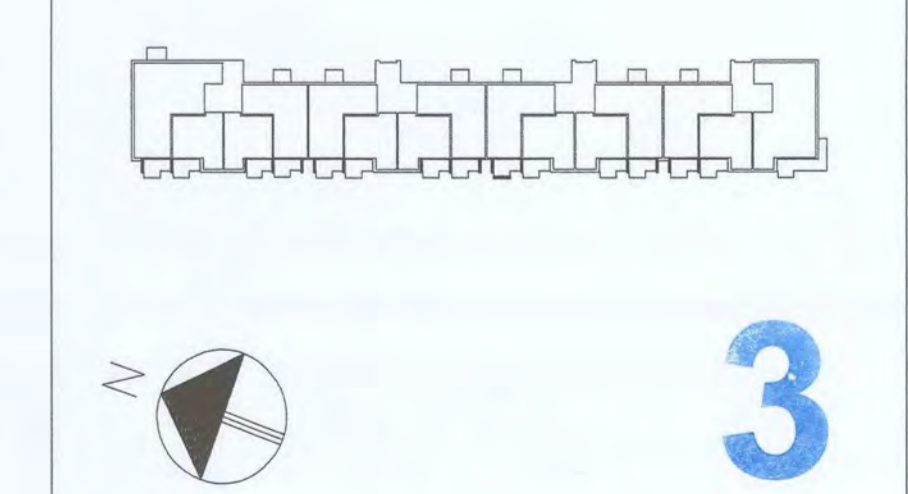
PLAN 4



PLAN 5 OG 6

FAG ARK
 TITEL 20-1-04/06
 REV

| | | |
|-------------|--------------------|------------------|
| RAMMESPKNAD | NKE | 25.04.05 |
| REV DEL | REVISJONEN GJELDER | SIGN. KONT. DATO |

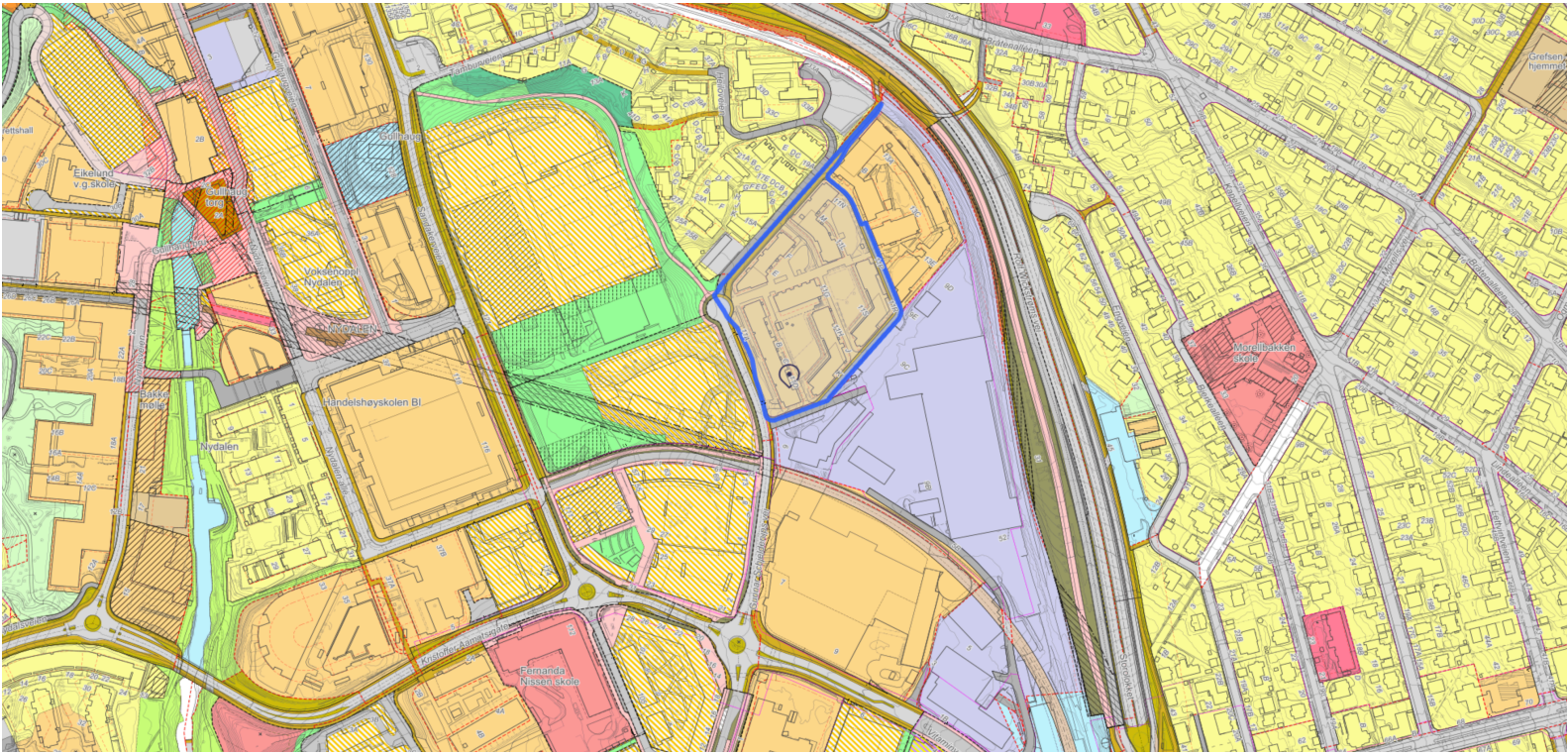


NYDALEN EIENDOM AS
 Gunnar Schjelderupsvei 11
 HUS 1

plan 4, 5, 6

OPSJON

| | |
|-------|------------|
| DATO | 25.04.05 |
| SIGN. | NKE |
| KTR. | |
| SAK | 0407 |
| FAG | ARK |
| TITEL | 20-1-04/06 |
| DEL | |
| FIL | .dwg |
| REV | |





S-4053

GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.03.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200106565](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200106565

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11**§ 1. Avgrensning**

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Plassering og høyder

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

§ 4. Utnyttelse

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

§ 5. Uteoppholdsareal

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

§ 6. Utomhusplan

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

§ 7. Utforming

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

§ 8. Avkjørsler

Avkjørsler er som vist med pilene på kartet.

§ 9. Leilighetsfordeling

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

§ 10. Parkering

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

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

§ 11. *Byggeområde for blandet formål (felt A)*

I byggeområde for blandet formål: boliger og bevertning, tillates inntil 300 m² av tillatt bruksareal som bevertning. Bevertning skal ligge i 1. etasje.

§ 12. *Byggeområde for blandet formål (felt B)*

I byggeområde for blandet formål: boliger, kontorer, forretninger, bevertning og allmennyttig formål (barnehage), tillates til sammen inntil 1 000 m² av tillatt bruksareal som kontorer/forretning/bevertning. 600 m² av tillatt bruksareal er allmennyttig formål (barnehage) og kan ikke benyttes til andre formål. Den enkelte forretnings-, bevertnings- eller kontorenhet tillates med et bruksareal inntil 400 m². Øvrig areal skal være boliger. Bevertning, forretninger, kontorer og barnehage skal ligge i 1. etasje.

§ 13. *Byggeområde for industri*

For byggeområde for industri opprettholdes gjeldende regulering (S-2864).

§ 14. *Fellesområde - felles avkjørsel*

Felles avkjørsel II fra Gunnar Schjelderups vei sør på planområdet skal være felles for eiendommene gnr. 77, bnr. 54, 57 og 233, og senere utskilte parseller av disse. Felles avkjørsel I fra Gunnar Schjelderups vei nordvest på planområdet underlegges samme bestemmelser som tilliggende felles avkjørsel (S-2100).

§ 15. *Spesialområde: parkbelte i industriområde*

Området skal opparbeides med tilsvarende standard som parkbelte nordvest for planområdet.

§ 16. *Forurensning*

Før det foretas terrenginngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger forurenset grunn på planområdet. Dersom dette oppdages skal forurensningsmyndighetene varsles. De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes. Fasader og uteområder må skjermes slik at TA-506 Retningslinjer for begrenning av støy fra industri ikke overskrides. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes. Vibrasjoner i boliger skal ikke overskride grensen for klasse B i Norsk standard NS 8176.

§ 17. *Rekkefølgebestemmelser*

I felt A skal bygning 11 være reist før det gis brukstillatelse for øvrige bygninger i felt A eller B. I felt B må bygning 2 og 3 være reist før det gis brukstillatelse for øvrige bygninger i felt B.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for et tiltak, skal utearealer som hører til tiltaket jamfør § 5, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Når årstiden ikke muliggjør opparbeidelse, kan opparbeidelsen utsettes slik at den er ferdigstilt til påfølgende 1.juli.

Før det gis igangsettingstillatelse i felt A eller B, skal tomt for ny byskole i området være sikret. Dersom det ved søknad om tiltak foreligger en tinglyst avtale om utbygging av studentboliger i felt A (jamfør § 9), og feltet bygges ut i samsvar med kravet, gjelder ikke dette for felt A.

Spesialområde: parkbelte i industriområde med tilgrensende gang- og sykkelvei innen planområdet, må være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B.

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A eller B skal ny gang- og sykkelvei fra Gunnar Schjelderups vei og under Gjøvikbanen frem til Ring 3 være opparbeidet.

Felles avkjørsel II med fortau skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse i felt B.



S-5261

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 121

Vedtaksdato: 27.08.2025

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201619470](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 22 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

Reguleringsplan for Sandakerveien 121

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr 77 bnr 88 m.fl.

Kartnummer ONOR- 201619470-3, 23.05.2025

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av ca. 700 nye boliger, park, forretning, kontor, bevertning og annen tjenesteyting. Parken skal utformes med tydelig offentlig karakter, være frodig og grønn og gi merverdi til hele Nydalen.

Deler av eksisterende bebyggelse bevares, og transformeres om til et flerbrukshus og møtested for området. Det legges til rette for boliger samt publikumsrettede formål med tilbud tilpasset områdets og bydelens behov, med især barn og unge som målgruppe.

Veigrunn i tunell med sikringszone (T-banen) i plan S-3637, vedtatt 11.12.1997, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Illustrasjonsplan (helhetsplan)

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes en illustrasjonsplan som viser sammenhengen mellom:

- parken i Sandakerveien 121 og tilgrensende park i Sandakerveien 113-119.
- parken og tilgrensende private utearealer (uteoppholdsareal for r bebyggelse og anlegg).

Illustrasjonsplanen skal illustrere sammenhengen i terrengformer, grønnstruktur, overvannsløsninger og forbindelser for gående og syklende på tvers av planene.

1.2 Flom- og overvannshåndtering

1.2.1 Generelt

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» fra april 2022.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende).

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende. Løsninger basert på infiltrasjon skal etableres uten at det skaper økt fare for innsig til T-bane kulverten.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Ved flomhendelser, kan det aksepteres økt vannføring ut av tiltaksområdet så lenge det ikke øker fare for skade eller ulempe nedstrøms.

1.2.2 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan (ref. pkt. 2.1.8) og landskapsplan (ref. pkt. 4.1.3), samt tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Overvann fra byggeområder, friområder og felles uteoppholdsarealer tillates videreført til fuktdrag i parken i samsvar med pkt. 1.2.1, Trinn 2 foran.

1.3 Terrengbehandling mellom offentlig park og private arealer

Skille mellom offentlig park og private markterrasser i Felt 1 skal markeres med høydesprang og skjermende vegetasjon som angitt i pkt. 2.2.3. Skille mellom offentlig park og område for bebyggelse og anlegg i Felt 2 samt utadrettet virksomhet i Felt 1 skal markeres med kontrast/forskjell i markbelegg/-dekke.

1.4 Bygge- og anleggsfasen

1.4.1 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.4.2 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn en plan for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomheten.

1.4.3 Tiltaksplan for forurenset grunn

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det innsendes en tiltaksplan for forurenset grunn. Planen skal redegjøre for kartlegging og håndtering av forurensete masser, herunder status for eksisterende deponi og evt. berøring med dette. Planen skal også redegjøre for håndtering av anleggsvann.

1.4.4 Plan for håndtering av fremmede skadelige arter

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det innsendes en plan for håndtering av fremmede skadelige arter. Planen skal redegjøre for håndtering av infiserte masser, herunder forberedende arbeider (slått og/eller lusing), oppgraving og tildekking, evt. mellomlagring og gjenbruk av masser innenfor planområdet, evt. bortkjøring til avfallsanlegg, rengjøringsrutiner for gravemaskiner og utstyr som skal benyttes i arbeid med infiserte masser, samt overvåking etter utført opprydding.

1.4.5 Marksikringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak som berører friområder og/eller felles uteoppholdsareal 1 og 2 skal det innsendes en marksikringsplan.

Planen skal vise hvordan trær og naturmangfold sikres og redegjøre for konsekvenser for trær og generelt naturmangfold innenfor planområdet.

Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Det skal fremgå hvilke trær som ivaretas og hvordan hensynet til trærne ivaretas ved tiltakets opparbeidelser rundt trærne.

1.4.6 Tilgjengelighet i anleggsperioden

Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene.

Gangveien i friområdet skal holdes åpen så mye som mulig i anleggsperioden. Ved behov for stenging av strekninger skal det settes opp skilting som angir alternativ gangvei.

1.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et oppdatert kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet, og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for Felt 1 - Bolig / forretning / annen off. eller priv. tjenesteyting (helse, velvære, allmenntilgittige formål) / kontor / bevertning og Felt

2 - Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmenyttige formål) / kontor / bevertning

2.1.1 Grad av utnytting

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 1 og 2 = 64 520 m² BRA.

Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA.

Parkeringsarealer for sykkel og bil, trapperom, nedkjøringsrampe, bodareal og tekniske rom som ligger helt eller delvis under terreng, skal ikke regnes med i BRA. Åpne fellesarealer som konstruksjoner/pergolaer i gårdsrom og på takterrasser regnes ikke inn i BRA, og tillates ikke senere overdekket.

2.1.2 Boligsammensetning

Krav til boligsammensetning:

- Maksimum 40 % av leilighetene kan være mellom 30 og 50 m² BRA.
- Minimum 30 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² integrert.
- Det tillates ikke boenheter under 30 m² BRA.

For Felt 2 skal ovennevnte bestemmelser kun gjelde for de ordinære boligene; for evt. student- / seniorboliger og beboergruppe gjelder de sammensetningskrav som fremgår av pkt. 2.3.2.

2.1.3 Avkjørsel

Byggeområdene skal ha avkjørsel fra Sandakerveien som vist med pil på plankartet.

2.1.4 Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Bil:

- Maks. 0,4 plasser per 100 m² BRA bolig
- Maks. 0,2 plasser per 100 m² BRA kontor
- Maks. 0,5 plasser per 100 m² BRA handel
- For øvrige formål skal det ikke anlegges bilparkering.

Sykkel:

- Min. 3 plasser per 100 m² BRA boligareal
- Min. 2,5 plasser per 100 m² kontor
- Min. 3 plasser per 100 m² BRA handel og service

Det skal settes av minimum 3 bilparkeringsplass til bildeling.

For sykkelparkeringsplasser gjelder i tillegg at andel parkeringsplasser for lastesykler kan reduseres inntil 5 % av minimumsnormen dersom det etableres deleordning for lastesykler som er tilgjengelig for alle beboere i planområdet. Krav til antall lastesykler reduseres da med 10 pr. delelastesykkel. Krav til totalt antall sykkelparkeringsplasser reduseres tilsvarende.

I tilknytning til sykkelparkeringen skal det settes av areal til vask og reparasjon av sykkel.

Parkeringsplasser for biler skal etableres i felles parkeringsanlegg under terreng i Felt 1 og 2 (Bestemmelsesområde #1).

2.1.5 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha fasade mot stille side.
- Bruk av dempet fasade tillates som erstatning for stille side for inntil 12 % av leilighetene. Dette gjelder for boliger:
 - med fasade mot Sandakerveien
 - fra og med 5. etasje i kvartal A, B og C med henvendelse mot Ring 3.
- For leiligheter som må ha dempet fasade som erstatning for stille side gjelder følgende:
 - Boligene skal ikke være mindre enn 40 m².
 - Boligene i Kvartal A, B og C skal ha tilgang til felles takterrasse.
 - Boliger i trykkerihallene skal ha tilgang til innendørs fellesarealer.
- For de leilighetene hvor det tillates dempede fasader som erstatning for stille side, tillates følgende avbøtende tiltak for å dempe støy utenfor rom med støyfølsom bruk:
 - Hel eller delvis innglassing av balkong.
 - Tett rekkverk på balkong i kombinasjon med akustisk himling.
 - Lokal skjerming foran luftedel av vindu ut mot støyutsatt side, som ikke ligger bak skjermet balkong.
- Avbøtende tiltak for å dempe støy på fasade skal tilpasses fasadeuttrykket og skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private eller felles uteoppholdsareal i soner med støynivå under anbefalt grense.

2.1.6 Nærmere om balkonger

Prinsipper for utforming:

- Helt innglassede balkonger skal være helt inntrukket i fasadelivet.
- Utenpåhengte balkonger skal være utkraget og ikke ha understøttelse for bæring utenfor hoved fasadeliv.
- Balkonger kan krage utenfor byggegrense, men ikke ut over park eller offentlig friområde.

Det tillates 4 ulike kategorier balkonger iht. følgende krav til utkraging og plassering:

Type A – Utstikkende balkong, utkraging maks 1,8 meter

- Bygg A1 og A4b: Fra og med 3. etasje og høyere for fasade som vender mot friområdet.
- Bygg A4a, B1a, B1b, B1c, B3 og C4: Fasader som vender mot friområde.

Type B – Utstikkende balkong, utkraging maks 2,3 meter

- Alle fasader som ikke er nevnt under de tre andre kategoriene, med unntak av endevegger hvor det ikke tillates balkonger dersom disse ikke er nevnt under Type C.

Type C – Helt / delvis inntrukket balkong, utkraging maks 0,5 meter

- Bygg A1: Fasader som ikke vender mot parken eller friområdet.

- Bygg A2b: Fasader som vender mot Avistunet i vest.
- Bygg A3a: Fasade (endevegg) mot sør.
- Bygg A4a: Fasade (endevegg) mot nord.
- Bygg B1d: Fra og med 3. etasje for fasade (endevegg) mot vest.
- Bygg B2a og B2b: Fasader mot nord og sør.
- Bygg B2b: Fra og med 3. etasje for fasade mot vest.
- Bygg B3: Fasader (endevegger) mot øst og vest.
- Bygg C2 og C3: Alle fasader.
- Bygg D1: Fasade mot Sandakerveien og fasade (endevegg) mot nord.
- Bygg D2: 2. etasje på fasade mot Avistunet og fasade (endevegg) mot nord.

Type D – Utstikkende balkong eller baldakin, utkraging maks 2,0 meter

- Bygg A1, A2a og A2b: Fasader mot parken.

2.1.7 Ventilasjonsanlegg på terreng

Det tillates innpasset ventilasjonstårn med inntil 4 m² grunnflate hver og maks. 3,0 meter høyde over planert terreng. Ventilasjonstårnene skal tilpasses uteoppholdsarealer og bebyggelse visuelt gjennom plassering, evt. integrering i andre bygningselementer, utforming, farge og materialbruk.

- Innenfor Felt 1 kan det innpasses 1 ventilasjonstårn i tilknytning til hvert av kvartalene A, B og C. Dersom tårnene plasseres innenfor del av uteoppholdsareal som er medregnet i minste samlet felles uteoppholdsareal (SFUA), skal de være integrert i drivhus, jf. pkt. 2.2.4.
- Innenfor Felt 2 kan det innpasses 1 ventilasjonstårn i en av teglbastionene.

2.1.8 Utomhus- og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse til tiltak innenfor byggeområdet skal det innsendes utomhus- og takplan i målestokk 1:200 for det aktuelle utbyggingstrinnet.

Planen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise sykkelparkeringsplasser på terreng, leke- og oppholdsarealer, belysning, overvannshåndtering, nytt terreng, beplantning, renovasjon, ventilasjonstårn samt tilkomstvei og oppstillingsplasser for brannutrykningskjøretøyer. Planene skal redegjøre for materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer og møblering.

Det skal redegjøres for plassering og utforming av felles uteoppholdsarealer både på terreng og tak.

Takplan skal vise soneinndelinger, vindavskjerming, utstyr for sittegruppe og beplantning o.l. Utomhusplanen skal godkjennes i byggesaken.

2.1.9 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.10 Renovasjon

Renovasjon for bolig skal løses med nedgravde avfallsbeholdere. Avstand fra boliginngang til renovasjonspunkt skal være maks. 100 meter. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Renovasjons- og gjenvinningsetaten ved søknad om rammetillatelse.

2.2 Felt 1 –Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål) / kontor / bevertning

2.2.1 Grad av utnytting

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 1 = 44 320 m² BRA.

Totalt kan maksimalt 1 000 m² BRA benyttes til annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, allmennyttige formål) / kontor / bevertning / forretning, hvorav forretning kan utgjøre maksimalt 300 m² BRA.

I Bygg B2, C1a eller C1b skal det settes av minimum 120 m² til et fellesareal for boligene i Felt 1.

2.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt på plankartet.

- For bygg A4b, B1b og B3 kan de øverste 2,5 meterne opp til maks. høyde kun nyttes til takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og nødvendig skjerming, rekkverk og møblering av takterrasser, pergola og drivhus.
- For de øvrige byggene kan de øverste 4,0 meterne opp til maks. høyde kun nyttes til takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og nødvendig skjerming, rekkverk og møblering av takterrasser, pergola og drivhus.

Det tillates enten ett drivhus eller ett overdekket oppholdsareal pr. 200 m² brutto takflate, med grunnflate inntil 12 m² og høyde inntil 3,5 meter over takflaten. Drivhus og overdekket oppholdsareal skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra fasadeliv.

Konstruksjoner på tak skal trekkes min. 1,5 m inn fra fasadeliv, med unntak av trapp-/heisoppbygg som tillattes å ligge i flukt med fasadelivet.

Maksimal brutto grunnflate for takoppbygg skal beregnes for sammenhengende bygningsvolumer der disse har samme krav iht. følgende:

- For Bygg A4b, B1b og B3 kan takoppbygg oppføres innenfor maksimum 5 % av takflatens underliggende bruttoareal.
- For de øvrige byggene kan takoppbygg oppføres innenfor maksimum 20 % av takflatens underliggende bruttoareal.

Rekkverk for takterrasse til boliger kan bygges over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, og trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverket skal bygges i glass eller annet transparent materiale.

Arealer til annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, allmennyttige formål) / kontor / bevertning) skal ha henvendelse mot "Avistunet", parken eller Sandakerveien.

Fri høyde under balkonger over private uteplasser på terreng skal være minimum 2,5 m.

Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 60 % av etasjens samlede fasadelengde. Unntak kan gjøres for 3. etasje mot parken i Bygg A1, A2a og A2b der det kan innpasses en baldakin i hele fasadens lengde, jf. Pkt. 2.1.6 foran.

2.2.3 Utforming

Følgende prinsipper gjelder for utforming:

- Generelt:

Bebyggelsen skal ha stor grad av variasjon i arkitektonisk uttrykk, slik at det skapes et mangfoldig nabolag med særegenhet. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på uttrykk av høy arkitektonisk kvalitet og godt samspill med de eksisterende trykkerihallene slik at den arkitektonisk oppleves å inngå i et helhetlig nabolag.

Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, materialvalg, balkongutforming og sprang i horisontal- og vertikalretningen, som bidrar til å dele opp kvartalene og gi variasjon i fasadeløp.

- Bygningstypologier og fasadevariasjon:

Bebyggelsen skal utgjøre en kvartalsstruktur. Kvartalene skal framstå som oppbygget av flere separate bygg. Innenfor hvert kvartal skal bebyggelsen variere i høyder og arkitektonisk uttrykk, langs alle gateløp, byrom og mot gårdsrom.

Boliger skal ha inngang fra indre gårdsrom, men det kan etableres innganger fra andre steder.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nord-øst.

Det skal være kontrast i arkitektonisk uttrykk mellom de ulike bygningstypologiene – trykkerihallene som bevares og foreslåtte nye lamellbygg / punkthus.

Kontrast skal sikres gjennom forskjellig materialbruk eller fargebruk, og/eller detaljering de ulike typologiene imellom, eller taktilitet de ulike typologiene imellom.

Fasadevariasjonene skal integreres i fasadeuttrykket slik at de understreker og forklarer byggets funksjonelle, arkitektoniske eller konstruktive egenart.

Publikumsrettede funksjoner skal ha åpne fasader med fysisk henvendelse, inngangsparti og visuell kontakt til offentlig tilgjengelige park- og byrom.

- Material- og fargebruk:

Bebyggelsen skal ha fasadeutforming, fargebruk og materialvalg av høy arkitektonisk kvalitet, med gode visuelle kvaliteter i seg selv og opp mot omgivelsene.

Det skal benyttes gode, slitesterke materialer som kan vedlikeholdes, som bidrar til variasjon og en tydelig identitet til området, og som har et klimasmart fotavtrykk.

Sammen med søknad om tiltak skal det vedlegges fasadetegninger som viser farge og materialbruk.

- Horisontal og vertikal betoning:
Bygningsmassen skal ha et arkitektonisk uttrykk der horisontal og/eller vertikal inndeling skaper visuell variasjon og samtidig bidrar til å bryte ned volumene i en mindre skala.
- Takene:
Takflatene, med unntak av takflater oppå trapp-/heishus og andre takoppbygg, skal utformes som takterrasser for uteopphold og/eller blågrønne tak/takhager.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner, vindavskjerming, letak/-vegger og drivhus skal innpasses som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

- Overgangssone mellom park og bolig:
Den 3 meter brede sonen som er angitt på plankartet mellom offentlig park og byggegrense for Bygg A1/A2 tillates opparbeidet som markterrasser. Gulv- og markterrassenivå for boliger i første etasje mot parken i Bygg A1/A2 skal ikke ligge lavere enn terrengnivået på tilgrensende parkareal. Høydespranget skal være mellom 0,4 og 1,0 meter, og skal tas opp med beplantet skråning og/eller forstøtningsmur som er arkitektonisk integrert med fasadeuttrykket i Bygg A1/A2. Langs formålsgrensen mot parken skal det innenfor byggeområdet avsettes et 0,7 meter bredt felt som skal beplantes med skjermende vegetasjon.

2.2.4 Krav til uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 16 % av boligens bruksareal (BRA), hvorav minimum 60 % skal etableres på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Minst 20 % av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1.mai.

Det skal sikres jorddekke på minst 1,0 meter tykkelse innenfor min. 20 % av utearealene på bakkeplan. Uteoppholdsarealene skal beplantes med trær og busker i ulike sjikt, herunder også vintergrønne arter.

Uteoppholdsarealene bør ha naturhermende utforming der gårdsrommene inndeles i soner av ulik størrelse og karakter slik at ulike grupper kan bruke arealet samtidig. Vegetasjon i ulike sjikt skal brukes som romdelere mellom sonene. Vegetasjonen skal være allergivennlig og bidra med farger gjennom alle årstider. Gressflatene skal ha en jordblanding og gresstype som tåler aktiv bruk av mange mennesker.

Utearealet skal utformes som sosial møteplass med sittegrupper og aktivitetsareal som retter seg mot flere beboergrupper. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Det skal etableres sosial sone/ sitteområder tilknyttet hver oppgang.

Brannoppstillingsplasser skal integreres slik at de kan brukes til lek.

Det kan etableres ett felles drivhus på inntil 30 m² i hvert av gårdsrommene i kvartal A, B og C. Drivhusene skal utformes i glass og gjenbrukstegl og ha saltak. Maksimal mønehøyde er 5,5 m, og maksimal gesims er 3 m. Arealet av drivhuset skal medregnes i MFUA og SFUA. Drivhuset skal benyttes til aktiviteter som dyrking og tilsvarende.

Takterrasser/takhager:

Takterrassene skal utstyres med sittegrupper med vindavskjerming, letak/-vegger, soner for lek og spill, vegetasjonsfelter og/eller nyttevekstparseller. Drivhus tillates, jf. punkt 2.2.2. Arealet av drivhus skal medregnes i MFUA.

Minst 20 % av takterrasser skal beplantes. Arealet skal utformes med min. 0,4 meter jorddekke for vegetasjon i ulike høyder.

2.2.5 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være min. 0,7. Metodikk for beregning av blågrønn faktor, beskrevet i PBEs brukerveiledning dat. 03.02.2020, skal benyttes.

2.2.6 Avkjørsel og varelevering

Adkomst til Felt 1 for nyttetraffikk med bil skal skje fra Sandakerveien via intern atkomst innenfor Felt 1 og 2.

2.2.7 Energi

Solcellepaneler tillates på fasader som en integrert del av fasaden og som frittstående anlegg på tak.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon som viser et helhetlig konsept for solcellepaneler og hvordan konseptet er integrert i det helhetlige arkitektoniske konseptet.

2.3 Felt 2 –Bolig / forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål, treningssenter) / kontor / bevertning

2.3.1 Utnyttelse

Samlet maksimalt bruksareal for Felt 2 = 20 200 m² BRA.

2 200 m² BRA av maksimalt bruksareal for felt 2 kan kun brukes til parkeringsareal for sykkel, trapperom, nedkjøringsrampe, bodareal og tekniske rom. Disse kan kun etableres helt eller delvis under terreng eller i første etasje over terreng, eller i kombinasjon. Dersom disse formålene/arealene utgjør mindre enn 2 200 m² BRA, kan ikke overskytende areal benyttes til andre formål/areal.

Forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, allmennyttige formål) / kontor / bevertning / idrett kan utgjøre inntil 5 500 m² BRA.

Minimum 2 000 m² BRA skal benyttes til kultur, allmennyttige formål og trening/aktivitet.

Forretning kan samlet utgjøre maks. 1000 m² BRA, der enhetsstørrelsen kan utgjøre maks. 700 m² BRA. Det tillates ikke forretning for plasskrevende varer.

Kulturformål kan omfatte bibliotek, galleri/atelier, scene/dans og øvings-/konsertlokale mm. Helse- og velværeformål kan omfatte treningsarealer og aktivitetsrettet næring.

2.3.2 Alternative boligsammensetninger

For boligformål som realiseres i form av utbygging av senior- eller studentboliger, gjelder følgende:

Seniorboliger:

For seniorboliger gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Inntil 60 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA.

Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA.

Studentboliger:

For studentboliger gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Min. 10 % av studentboligene skal være 2-roms boliger (dubletter) med størrelse på min. 35 m² BRA.
- Resterende andel skal være 1-roms boenheter (hybelenheter).
- Min. 10 % av hybelenhetene skal være med delt kjøkken (i bofellesskap), og skal ha en minste størrelse på 14 m² BRA.
- Hybelenheter som ikke inngår i bofellesskap, skal ha en minste størrelse på 19 m² BRA.

Beboergruppe:

For beboergruppe gjelder følgende krav til boligsammensetning:

- Boenheter skal være mellom 35 og 50 m².

2.3.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen tillates ombygget iht. pkt. 6.1 – Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

I første etasje skal brutto etasjehøyde være min. 4 meter for arealer nyttet til forretning / annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur og allmennyttige formål) / bevertning / idrett.

1. etasje mot «Avistunet» og park som er over terreng skal ha en åpen karakter og arealene skal ha utadrettede funksjoner.

Ensidige leiligheter tillates mot nordøst under følgende forutsetninger:

- 1) Andel ensidige leiligheter mot nordøst skal ikke overstige 38 %. Dersom det etableres seniorboliger, beboergruppe eller studentleiligheter/hybler, tillates inntil 42 % ensidige leiligheter mot nordøst.
- 2) Innvendig fasade for ensidige leiligheter skal være minimum 6,4 meter.

Felles innendørs oppholdsarealer:

Alle boliger i trykkerihallene skal ha tilgang til felles innendørs oppholdsareal med kjøkken.

Innendørs fellesareal for ordinære boliger skal ligge i tilknytning til den åpne gjennomgangen i Bygg D2, ref. pkt. 15 – Bestemmelsesområde #9.

Felles innendørs oppholdsareal skal:

- utgjøre minimum 3 m² pr seniorbolig og minimum 1,5 m² for øvrige boenheter og studentboliger.
- være lett tilgjengelig og godt synlig.
- inneholde gjesterom med bad, kjøkken, ulike spise-/sitte-/ aktivitetssoner.
- programmeres og møbleres for variert bruk og ha gode oppholdskvaliteter.

Felles innendørs oppholdsareal for seniorboliger og studentboliger skal i tillegg ha:

- direkte kontakt til en min. 20 m² stor balkong i øverste plan som sikrer et luftig og solrikt uterom.
- direkte kontakt til uterommet mellom trykkerihallene på plan 2.

Felles utendørs oppholdsarealer:

Det skal sikres felles utendørs uteoppholdsareal med gode solforhold i tilknytning til felles innendørs fellesareal. Dette kan ligge på terrasse/balkong og/eller på terreng/lokk.

Utforming av seniorboliger og studentboliger:

- Felles innendørs oppholdsarealer skal:
 - plasseres i den sydlige delen av østre trykkerhall (Bygg D2).
 - ha utforming og materialbruk som viderefører den industrielle karakteren som hallene har i dag, og gi romopplevelser som fremhever trykkerihallenes høyeste volumer.
 - være universelt tilgjengelig fra boligene.

Innvendig bredde for studentleiligheter/hybler skal være min. 3,1 m.

2.3.4 Krav til uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 12 % av boligens bruksareal (BRA).

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for flere typer aktiviteter og bruk, herunder lek, og for ulike alders- og brukergrupper.

Det skal sikres et jorddekke på minst 0,45 meter tykkelse innenfor minimum 40 % av utearealene mellom hallene. Uteoppholdsarealene skal beplantes med trær og busker i ulike sjikt, herunder også vintergrønne arter.

Uteoppholdsarealet mellom hallene og i Avistunet skal inndeles i soner av ulik størrelse og karakter slik at ulike grupper kan bruke arealet samtidig. Vegetasjon i ulike sjikt skal brukes som romdelere mellom sonene. Vegetasjonen skal stimulere sansene og bidra med farger gjennom alle årstider.

Avistunet skal opparbeides som uteoppholdsareal for beboere i trykkerihallene (Felt 2). Fordrøyningsanlegg for overvann og adkomst for nyttekjøretøyer skal integreres i utomhusanlegget slik at arealene kan benyttes til lek og uteopphold.

Regnbed i Avistunet skal utformes slik at de kan fungere til vannlek, eller de skal overbygges med plattinger som tilrettelegges for sittegrupper, lek og spill.
Kjøreadkomst skal utformes slik at den naturlig inngår i aktivitetsarealer for barn og unge.

2.3.5 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være min. 0,5. Metodikk for beregning av blågrønn faktor, beskrevet i PBEs brukerveiledning dat. 03.02.2020, skal benyttes.

2.3.6 Avkjørsel og varelevering

Adkomst for til Felt 2 for gående/syklende og nyttetraffikk med bil skal skje via intern atkomst på Felt 1 og 2 («Avistunet»).

2.3.7 Energi – Transformator- og nettstasjon

Transformatorstasjon tillates plassert i 1. etasje i bygning D2 med tilgjengelig adkomst fra "Avistunet".

2.4 Uteoppholdsareal 1 og 2

Det tillates terrengbearbeiding i forbindelse med omlegging av tilgrensende gangvei. Det skal redegjøres for terrengbearbeiding i byggeplanen for omlagt gang/sykkelveg.

Vegetasjonen skal bygge videre på områdets karakter av fritt voksende stedegen løvskog.

Uteoppholdsarealene 1 og 2 skal være felles for følgende eiendommer (gnr/bnr):

73/758, 73/1042, 77/8, 77/14-16, 77/100, 77/214, 77/256-312, 77/314, 77/316 og 77/320.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (gangveg, fortau og annen veggrunn) skal være offentlig.

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for gangveg, fortau og annen veggrunn skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

3.1.1 Gangveg

Byggeplan for gangveg skal redegjøre for vertikal og horisontal geometri, terrenginngrep og terrengbehandling, herunder nødvendige terreng- og vegetasjonsinngrep på tilgrensende friområder og felles uteoppholdsarealer.

3.1.2 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn_- grøntareal skal opparbeides som regnbed og/eller grønne rabatter.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

Parken skal være offentlig.

4.1.1 Utforming

Ved utforming av parken skal følgende forhold ivaretas:

Møteplass, opphold og aktivitet

- Parken skal være en grønn møteplass som legger til rette for opphold og aktivitet for alle aldersgrupper til alle årstider.
- Parken skal framstå med offentlig karakter.
- Parken skal legge til rette for varierte rom for opphold og aktivitetsflater med hovedvekt på natur og vegetasjon.
- Oppholds- og aktivitetsflater skal utstyres med robust og funksjonell møblering og avfallshåndtering.
- Parken skal inneholde en åpen gressflate på minimum 1500 m². Gressflaten skal ha en enkel programmering for fleksibel, uorganisert bruk.

Belysning

- Parken skal ha belysning som bidrar til trygg ferdsel og at området oppleves som trygt. Belysningen skal ikke oppleves som blendende. Parken kan ha belysning som fremhever spesielle elementer.

Forbindelser

- Det skal etableres en hovedforbindelse for gående og syklende øst/vest fra Gunnar Schjelderups vei til Sandakerveien. Den skal være maks. 3,0 meter bred og opparbeides med grus.
- Det skal etableres en sekundærforbindelse fra nord/syd fra felt 2 til plangrensen mot Sandakerveien 113-119 og tilkobling til sekundærforbindelsens forlengelse til Nydalen allé innenfor denne planen. Den skal være 3,0 meter bred og opparbeides med grus eller annet permeabelt materiale.
- Klopper/bruer som skal driftes maskinelt skal være kjøresterke og ha min. 2,5 meter bredde.

Vegetasjon og trær

- Vegetasjonen i parken skal være variert med tanke på både opplevelsesverdi, årstidsvariasjoner og artsmangfold.
- Vegetasjon skal planlegges og etableres ut fra prinsipp om ulike sjikt, dvs. vegetasjon i ulike høyder. Vegetasjonen fordeles mellom bunnsjikt (moser/lav/krypende urter), feltsjikt (gress/urter, stauder) busk- og krattsjikt (små/store busker) og tresjikt (små/store trær).
- Vegetasjonen skal være tilpasset funksjonen og miljøet den skal vokse i.
- Vegetasjonsfelt skal ha en oppbygning som sikrer fleksibilitet og robuste masser. Vegetasjon, oppbygning og utforming skal tilpasses de enkelte funksjoner, slik som skjerming mot vei/boliger, skygge, overvannshåndtering, gress for høy slitasje etc.
- Det skal plantes min. 12 store trær som ferdig utviklet vil få krone med diameter 10 - 15 meter.
- Trær: Valg av plassering og art, samt prosjektering av jordvolum og vekstforhold skal gjøres med utgangspunkt i at trærne skal kunne nå sin naturlige størrelse..

- Gressflatene skal ha en jordblanding og gresstype som tåler aktiv bruk av mange mennesker.

Fuktdrag og overvann

- Det skal etableres et fuktdrag gjennom parken, som både skal infiltrere og fordrøye vann fra parken selv, og fungere som et mottakssystem for overskytende overvann fra tilliggende private tomter etter lokal infiltrasjon og fordrøyning. Fuktdraget må være utformet og plassert for å ivareta begge disse funksjonene.
- Fuktdraget skal beplantes med vegetasjon minst i tre sjikt. Eksempelvis tresjikt, busksjikt og bunnsjikt.
- I fuktdraget skal valg av gress og planter tilpasses funksjonen og tåle både vann og tørke. Det skal plantes en variasjon av trær, med minimum 20 % andel som vokser raskt.
- Utforming og dimensjonering av fuktdraget skal muliggjøre trygt uttak av overvann fra en eksisterende overvannsledning i Gunnar Schjelderups vei. Løsning for eventuelt uttak skal være godt integrert i parken og bidra til bedre vannmiljø ved å fungere rensende på vannet som føres gjennom fuktdraget. Ved uttak av overvann fra ledningene i parken, skal det sikres et overløp tilbake til ledningsnett. Overvannets forurensingsgrad skal legges til grunn for etablering av eventuelle rens tiltak.
- Overvannsystemet i parken må kunne ivareta dimensjonerende vannmengder både i en situasjon der begge felt er bygget ut, og i en situasjon der en del bygges før den andre.

Overgangssone mellom parken og boligbebyggelsen:

- Langs boligene i første etasje i Bygg A1/A2 skal parkens terrengnivå ikke ligge høyere enn gulv-/markterrassenivået i boligene, ref. punkt 2.2.3 foran.

4.1.2 Prinsipper for vekstjord

Vekstjordlaget skal være tykt nok til at vegetasjonen kan nå sin planlagte størrelse og utbredelse. Toppjord, mineraljord og undergrunnsjord skal ha god vannlagringsevne, uten at vannet blir utilgjengelig for plantene eller fører til oksygenmangel.

4.1.3 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en landskapsplan i målestokk 1:200.

Landskapsplanen skal illustrere sammenhengen med offentlig park og byggeområde på naboeiendommen i Sandakerveien 113-119.

Planen skal vise fremtidige terrengnivåer samt overordnede prinsipper for gang-/sykkelforbindelser, oppholds- og aktivitetssoner, beplantning og overvannshåndtering.

Planen skal dokumentere at disse hovedelementene både fungerer innenfor rammene av parken i Sandakerveien 121 isolert og i samspill med parken i Sandakerveien 113-119.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.
Eventuell midlertidig situasjon

Landskapsplanen skal beskrive den midlertidige situasjonen, inkl. midlertidige tiltak i overgangen mellom eiendommene, dersom parken i Sandakerveien 121 og parken i Sandakerveien 113-119 ikke bygges samtidig.

Dersom parken i Sandakerveien 121 skal opparbeides etter at parken i Sandakerveien 113-119 er opparbeidet med midlertidige løsninger mot Sandakerveien 121, skal landskapsplanen redegjøre for hvilke tiltak som er nødvendig i Sandakerveien 113-119 for at parken kan ferdigstilles.

4.1.4 Detaljtegninger og teknisk byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes oppdaterte versjoner av R700 detaljtegningene som fulgte reguleringsplanen som vedlegg.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes teknisk byggeplan.

Detaljtegninger og teknisk byggeplan skal godkjennes av Bymiljøetaten.

4.1.5 Beplantningsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en beplantningsplan i målestokk 1:200 for offentlige park.

Bymiljøetaten skal uttale seg til beplantningsplanen.

4.1.6 Biologisk mangfold

Sammen med søknad om rammetillatelse for parken, skal det innsendes dokumentasjon på planlagte tiltak for å etablere gode vekst- og levekår for biologisk mangfold, herunder insekter.

4.1.7 Belysningsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en belysningsplan i målestokk i 1:200. Planen skal være basert på en lysberegning, og skal vise hvordan belysningen innenfor planområdet skal utformes og plasseres i tråd med punkt 4.1.1 om belysning.

Planen skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse.

4.2 Friområder

Friområder skal være offentlige.

Friområdene skal utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Friområdet skal fremstå med en overordnet grønn og fritt voksende karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Friområdet skal utformes med lommer for variert opphold og lek langs gangveien.

Vegetasjonen skal bygge videre på området karakter av norsk edelløvsskog. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares. Det skal etableres naturhermende biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Det skal tilstrebtes å etablere habitater som styrker området biologiske mangfold og kan bedre forhold for dyr og insekter. Det skal benyttes planter godt egnet for pollinerende insekter og som er stedegen og naturlig hjemmehørende i norsk natur.

Der det gjøres terrenginngrep, skal det sikres minimum 1 meter jorddybde. Innenfor friområdet skal det etableres 3 ulike soner for lek og aktivitet. Fallunderlag skal være i

naturlige materialer uten gift og plast. Det skal plasseres benker med 100 meter mellomrom langs gangveien. Belysningen skal lyse opp gangveien og aktivitetssonene og skal ikke være blendende.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

5.1 Andre sikringssoner - anlegg i grunnen (T-banen) H190_

I sikringssonen er det ikke tillatt å gjennomføre søknadspliktige tiltak eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak.

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Hensynssone - bevaring kulturmiljø H570

Trykkerihallene (bygg D1 og D2) tillates ikke revet og skal beholdes med sin nåværende hovedform, høyde og utstrekning. Til-/påbygg tillates ikke. Teknisk midtblokk tillates revet.

Gjenværende bebyggelse tillates ombygget.

Eksisterende fasade på teglsteinsbastioner, bærende hovedkonstruksjoner og takkonstruksjonens form skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder som eksisterende.

Alle tiltak som berører bevaringsverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak om rammetillatelse.

6.1.1 Fasader

De karakteristiske glassfasadene i endeveggene mot syd skal bevares eller gjenskapes med et uttrykk tett opp til dagens. Det tillates aktive fasader med inngangspartier i 1. etasje mot parken. Eksisterende fasadeparti i glassbyggerstein mot Sandakerveien skal bevares, men det tillates innpasset nye inngangsdører i dette.

Langfasadene tillates endret kun for å tilpasses boligformål. Mot Sandakerveien skal fasaden utformes som en sammenhengende flate av glass og metall, med bakenforliggende innglassede balkonger.

Fasadesystemene skal ha en minimalistisk og lett arkitektonisk utforming, og utføres med en materialitet som viderefører det industrielle uttrykket i eksisterende bygg. Stål, glass og betong skal være hovedmaterialer, og opprinnelige dimensjoner og formater i fasadenes feltinndeling skal søkes opprettholdt.

Eksisterende langfasade mot Sandakerveien kan erstattes av ny fasade som ivaretar tekniske og bruksmessige behov knyttet til ny bruk (dagslys, isolasjon, støydemping mv.) Fasaden skal viderefører den industrielle karakteren trykkerihallene har i dag, samt videreføre den overordnede visuelle inndelingen. Det tillates etablert inngangspartier mot Sandakerveien.

Langs langfasader som ikke vender mot Sandakerveien tillates det at klimavegg plasseres i liv med takets gesims.

6.1.2 Balkonger

Balkonger langs trykkerihallens fasade mot Sandakerveien skal være inntrukket og ligge innenfor eksisterende fasadeliv og takets gesims. Balkonger skal ha en sammenhengende innglasset overflate som viderefører dagens fasadeuttrykk. Fasadesystemene skal ha en minimalistisk og lett arkitektonisk utforming, og utføres med en materialitet som viderefører det industrielle uttrykket i eksisterende bygg.

Langs de øvrige langfasadene kan balkonger være utenpåhengte og kan krage ut forbi takets gesims.

Det tillates kun etablert balkonger når avstand ned til underliggende terreng er minimum 2,5 meter.

6.1.3 Takflatene

Takflatene tillates etterisolert fra utsiden. Ny taktekking skal være i samme materiale og ha samme detaljutførelse som eksisterende tak. Takflatene tillates dekket med solcellepaneler som følger takets form med en oppbygning på inntil 30 cm over taktekking. Panelene skal trekkes min. 1 meter inn fra gesims, og skal ha formater og utforming som opprettholder en homogen, ikke reflekterende og buet takflate. Det skal være minst mulig fargekontrast mellom taktekkingen og solpanelene, inkl. panelenes omramming.

Detaljeringen i overgangen mellom vegg og tak skal opprettholdes slik at opprinnelig fasadeuttrykk opprettholdes. Takoppstikk for ventilasjon tillates med inntil 0,5 meters høyde og på inntil 2 % av den totale takflaten. Takoppstikk plasseres i midten av taket og utformes på en slik måte at takformen og takets uttrykk bevares i størst mulig grad.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Innenfor området tillates det anlagt underjordisk parkeringsanlegg for bil og sykkel inkl. sykkelvask, tekniske rom og bodareal for bebyggelsen innenfor Felt 1 og 2. Adkomst skal skje fra Sandakerveien via nedkjøringsrampe i bebyggelsen.

8 Bestemmelsesområde #2 (åpninger i bebyggelsen)

Innenfor områdene skal det etableres åpninger i bebyggelsen som er min. 4,5 meter brede og min 5 meter høye.

Åpningen i Bygg B1d skal tilfredsstillende kravene for tilkomst for brannbil.

9 Bestemmelsesområde #3 (gangforbindelse)

Innenfor området skal det opparbeides en min. 2 meter bred gangforbindelse mellom gangveien i friområdet og uteoppholdsarealene i Felt 1. Høydeforskjell tillates ivaretatt med trapp.

10 Bestemmelsesområde #4 (nettstasjon)

Innenfor området tillates det anlagt nettstasjon for hele planområdet. Bygget kan ha en grunnflate på inntil 40 m² med gesimshøyde maks. 5,0 meter over ferdig planert terreng.

11 Bestemmelsesområde #5 (møteplass)

Innenfor området skal det etableres møteplass med torgmessig utforming. Plassen skal ha større innslag av harde flater enn parken ellers.

Det skal tilrettelegges for variert aktivitet gjennom året.

Det tillates uteservering på opptil 200 m². Uteserveringen kan ikke inngjerdes.

Det skal opparbeides en gangforbindelse langs trykkerihallenes gavlvegg. Forbindelsen skal være minimum 4 m bred og fremstå som allment tilgjengelig. Forbindelsen skal ha en trapp ned mot Sandakerveien.

Randsonen mot parken skal utformes med terrengtilpassede oppholdssteder og variert vegetasjon. Randsonen mot veien skal utformes med variert vegetasjon.

12 Bestemmelsesområde #6 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Kvartal A i Felt 1. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

13 Bestemmelsesområde #7 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Felt 2. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

14 Bestemmelsesområde #8 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

Innenfor området kan det etableres anleggs- og riggområde i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider i Kvartal A i Felt 1 og Felt 2. Området skal være istandsatt og opparbeidet som park i henhold til pkt. 16.1.3.

15 Bestemmelsesområde #9 (åpning i bebyggelsen)

Det skal etableres en minimum 5 meter bred åpen gjennomgang i Bygg D2, mellom Avistunet og uteoppholdsarealet mellom hallene. Fri høyde under himling skal være min. 3,0 meter i gjennomsnitt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

16 Før bebyggelse tas i bruk

16.1 Tiltak innenfor planområdet

16.1.1 Private uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhus- og takplan før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor hvert kvartal.

16.1.2 Overvannsanlegg

Overvannsløsning innenfor byggeområdet skal ferdigstilles senest samtidig med at det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn.

Godkjent overvannsløsning for parken skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for parken gis.

16.1.3 Offentlig park

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal den delen av offentlig park som ikke er omfattet av de midlertidige anleggsområdene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan og landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Kvartal A, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #6 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Felt 2, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #7 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i Kvartal A og Felt 2, skal den delen av parken som er omfattet av det midlertidige anleggsområdet #8 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskaps- og beplantningsplan.

16.1.4 Areal for kultur, allmenntilrettelegging og idrett i Felt 2

Areal for kultur, allmenntilrettelegging og idrett i Felt 2 skal ha fått brukstillatelse senest samtidig med andre formål i Felt 2.

16.1.5 Friområder og gangvei

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal friområde, inkl. del av gangvei, som grenser til det aktuelle byggetrinnet være ferdig opparbeidet.

16.1.6 Offentlige samferdselsanlegg

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet (fortau og annen veggrunn) være ferdig opparbeidet.

16.1.7 Tiltak for å skjerme for støy

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal tiltak som er nødvendige for å oppfylle støykravene være gjennomført.

16.2 Tiltak utenfor planområdet

16.2.1 Undergangen under Gjøvikbanen nord i Sandakerveien

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra krysset med Gjerdrums vei og til ring 3, inkludert undergangen under Gjøvikbanen, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.2 Sandakerveien «øvre»

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra krysset med Nydalen allé og til og med krysset med Gjerdrums vei, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.3 Sandakerveien «nedre»

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal Sandakerveien fra og med krysset i Kristoffer Aamots gate til krysset med Nydalen allé, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

16.2.4 Over-/undergang i enden av Gunnar Schjelderups vei

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal over-/undergang på Gjøvikbanen i enden av Gunnar Schjelderups vei, være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.08.2025 sak 216.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 29.08.2025.