



aktiv.

Gunnar Schjelderups vei 13E, 0485 OSLO

**Attraktiv 2-roms selveier m/
balkong | Lave felleskost | Heis |
Nær BI | Kort vei til buss, trikk og
T-bane |**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 12 055,-
Omkostn.: Kr 120 400,-
Total ink omk.: Kr 4 882 455,-
Felleskostn.: Kr 2 415,-
Selger: Sherry Singh

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 44/48 kvm
Tomtstr.: 2465.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 376
Snr. 28
Oppdragsnr.: 1008250124

Attraktiv 2-roms selveier m/ balkong | Lave felleskost | Heis | Nær BI | Kort vei til buss, trikk og

Velkommen til Gunnar Schjelderups vei 13E!

En tiltalende og lys 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet nær Nydalen og Storo. Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2007 og holder en god standard. God planløsning bestående av en innbydende entré, trivelig stue med åpen løsning mot kjøkken, flislagt bad og romslig soverom. Leiligheten har store vindusflater som gir rikelig med luft og lys samt utgang til balkong. Boligen har gangavstand til alt du trenger i hverdagen, som blant annet Storo Storsenter som ligger i umiddelbar nærhet.

Merk deg dette:

- Varmtvann og fibernett inkl.
- Lave felleskostnader
- Heis i bygget
- Balkong
- Bod i kjeller
- Studentklausul*
- Mulighet for garasjeleie
- Akerselva like i nærheten
- Kort vei til BI

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Meglerbrev	66
Husordensregler	70
Vedtekter	73
Årsberetning	84
Nabolagsprofil	107
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 48 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Entré, bad, stue med kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,6m².

Bod er merket med nr.209.

Bod areal utgjør til sammen 4m² i BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Balkongen er målt til 5,5m² og er avrundet til 6m² i TBA.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2465.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Fellesområder opparbeidet med plenarealer, solsenger, trær, prydbusker, diverse beplantning, sittegrupper, sykkelparkering, asfalterte internveier og felles garasjeanlegg i kjeller.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen. Nydalen har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker.

Det er en søndagsåpen Bunnpris i umiddelbar nærhet. Dagligvarehandelen kan ellers gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega, Kiwi og Rema 1000. Bare noen minutter unna finner du Storo Storsenter – et av Norges største kjøpesentre med rundt 130 butikker, spisesteder og servicetilbud. Like ved ligger også Norges største og første IMAX-kino, som åpnet i mars 2018, og tilbyr en storslått filmopplevelse i 11 moderne saler.

I hjertet av Nydalen finner du Torgbygget, et nærsenter åpnet i 2016, som huser blant annet vinmonopol, matbutikk, apotek, bakeri, restauranter, kafeer og blomsterbutikk. Rett bak boligen ligger Lillo Gård, et nyere område med servicetilbud som stor Meny-butikk, apotek, kafé og blomsterforretning. Området er i ferd med å ferdigstille et nytt torg som blant annet skal romme restaurant og lokalbryggeri. Mer informasjon finnes på lillogard.no/torget.

Med sin sentrale beliggenhet er også bydeler som St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum lett tilgjengelige – med et bredt utvalg av kultur, underholdning og byliv.

For den friluftssinteresserte byr nærområdet på flotte tur- og treningsmuligheter. Maridalen er perfekt for rolige sykkelturner og byr på vakre turstier året rundt – enten du går til fots, sykler eller går på ski. Sognsvann og Nordmarka er også i nærheten, med et mangfold av naturopplevelser. Like ved ligger Grefsenkollen, ideell for motbakketrening og kjent for sin spektakulære utsikt over Oslo. På toppen finner du også Grefsenkollen Restaurant, og om sommeren arrangeres den populære utekonserten «Over Oslo».

For innendørs trening er det flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS i Nydalen og på Storo, samt EVO – alle innen få minutters gange.

Akerselva renner gjennom Nydalen og tilfører området en naturnær og idyllisk stemning. Her finnes både bade- og fiskemuligheter, og den populære badeplassen Nydalsdammen ligger kun et steinkast unna leiligheten. Elvepromenaden langs Akerselva strekker seg over åtte kilometer – fra Maridalsvannet i nord til Bjørvika i sør – og er en populær rute for både turgåere og syklister. Underveis passerer du hele 20 fosser, 45 bruer og flere historiske landemerker.

For den som ønsker å utforske Marka, er Akerselva et flott utgangspunkt. Maridalsvannet fungerer som en naturlig inngangsport til Marka – uansett årstid og aktivitetsnivå.

Nydalen er et viktig kollektivt knutepunkt med svært gode transportmuligheter. I umiddelbar nærhet finner du både T-bane, buss, trikk, flybuss og tog – med hyppige avganger i alle retninger. Nærmeste holdeplass er Nydalen/Kristoffer Aamodts gate, kun noen minutters gange fra leiligheten.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Radon:

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

*Elektrisk anlegg:

-Se tilstandsrapport.

*Vegger og himling på bad:

-Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

*Gulv på bad:

-Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

*Sluk, membran og tettesjikt på bad:

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

-Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

*Sanitærutstyr og innredning på bad:

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vannledninger:

-Dusjkabinett står i veien for rørskap, med tilhørende stoppekran.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

-Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Klager på at varmtvannet tar lang tid å nå ut til kranenene. 3.mars 2025 ble sensorer installert før og etter sirkulasjonspumpen i kjelleren.

Arbeid utført av: Sameiet.

-Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utvendig fasadevask og maling av hele sameiet.

Arbeid utført av: PBT Eiendomsdrift.

Tilleggs kommentar:

Leilighet i borettslag, alt av vedlikehold ol. på ute og fellesområder blir utført i regi av sameiet.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré med garderobe, stue med kjøkken og utgang til balkong, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

ENTRÉ

Lys og innbydende entré med god plass til både sko og yttertøy. I tilknytning til entréen finner du et praktisk omkleddningsrom med rikelig oppbevaringsplass – ideelt for en ryddig og funksjonell hverdag.

STUE OG KJØKKEN

Leiligheten har en romslig og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en fin utsikt. De pene overflatene og den åpne planløsningen gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov.

Kjøkken fra Norema med åpen løsning mot stuen og gir en sosial og åpen løsning. Innredningen består av over- og underskap med slette fronter, og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri. Det er plass til frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Over benkeplaten er det montert fuktbestandige veggplater. Kjøkkenventilator er tilknyttet felles mekanisk avtrekk.

BALKONG

Fra stuen er det direkte utgang til balkong på ca. 6 kvm. Balkongen fungerer som en forlengelse av stuen og er et perfekt sted å nyte varme sommerdager og lange kvelder utendørs.

BAD

Flislagt baderom med varme i gulvet og downlights i himling. Badet er innredet med servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap med speilbelysning, vegghengt toalett med innebygget susterne, høyskap og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via felles mekanisk avtrekkskanal, det er tilluft under dørblad.

SOVEROM

Romslig soverom med god plass dobbeltseng med tilhørende nattbord og godt med oppbevaringsplass i garderobeløsning. Soverommet har store vindusflater som gir rikelig med luft og lys.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Fiberinternett 1000/1000 fra Lynet er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Mulighet for å kjøpe eller leie garasjeplass i garasjeanlegg ved ledighet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner samt varmekabler på badet.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskatteliste og det tar forbehold om endringer for 2025.

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

Formuesverdi primær

Kr 1 060 644

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 242 577

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert

markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

44/4569

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 2 415,- pr. mnd.

I disse inkluderer fibernett, varmtvann, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Forretningsfører informerer om at det ble tatt opp lån i juli 2024 i forbindelse med fasaden. Felleskostnadene har ikke økt i 2025, men det vil nok bli en økning i år. Hvor mye og når det kommer er ikke fastsatt. Det er ikke planlagt noe låneopptak i nærmeste fremtid.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 415

Andel Fellesgjeld

Kr 12 055

Fellesgjeld pr. dato

10.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208255665

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,60%

Restsaldo: 1 251 792,00

Innfrielsesdato: 30.01.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 10 836

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nydalstoppen

Organisasjonsnummer

992317140

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Sameiet Nydalstoppen (org.nr. 992 317 140), bestående av totalt 100 eierseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2023 på kr -262 026,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker

utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

lhht. vedtekter:

Seksjonene skal bare bebos eller leies ut til studenter. Styret kan kreve dokumentasjon fra eier eller bruker av seksjonen på at man oppfyller dette vilkåret. Eier eller bruker som oppfyller vilkåret om å være student, kan ta opp i sin husstand personer som ikke oppfyller dette vilkåret. Denne bestemmelsen kan kun endres med samtykke fra Oslo kommune. Styret informerer at de arbeider med advokat for å kunne fjerne denne klausulen, men saken er ikke ferdig behandlet.

ihht. informasjon fra forr.fører:

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

Det ble etter årsmøtet i 2024 vedtatt at sameiets styre skulle søke Oslo kommune om å få slettet klausulen om at kun studenter kan bebo seksjonene. I forslaget står følgende:

Som det går frem av tidligere besvarelser fra forrige styre til enkelte meglere som har etterspurt om styret sjekker om beboere er studenter eller ei, så er det pr i dag vanskelig å ha en kort og enkel beskrivelse for hva en student faktisk er, og hvordan dette eventuelt kan bevises/motbevises, i f m denne klausulen. Studenter kommer for tiden i alle aldersgrupper, i alle prosentvise delstudier og fulltidsstudier, i meget ulike variasjoner av type studier/korte/lange/periodevise/ straks avsluttede/ snart påbegynte/ studier i tillegg til arbeid på deltid og fulltid/studenter med og uten barn/samboere/ ektefeller, som eventuelt bebor samme seksjon. Små barn er f. eks ikke studenter. Garasjeplassene er også kun tiltenkt studenter og med det nye vedtaket som ble vedtatt om salg av garasjeplasser til eiere utenfor sameiet, er det også her grunnlag for å få klausulen slettet. Jeg mener det er i alle seksjonseieres interesse at denne klausulen blir slettet.

Merk at selv om saken blir vedtatt så må kommunen samtykke.

I sin tid, da BSN ble stiftet /opprettet, var GS nr. 13 e, en del av BSN`s bygningsmasse, og godtat for utbygging med klausul om at boenhetene skulle være tiltenkt studenter. Grunnet høye kostnader og dårligere økonomi hos BSN ble nr. 13 e seksjonert ut av stiftelsen for å bli eget uavhengig sameie, Nydalstoppen sameie, dog med felles garasjeanlegg.

Klausulen fra Oslo kommune ble dengang ikke søkt trukket tilbake. Begge bygningene`s boligseksjoner (og garasjeplasser) skulle fortsatt forbeholdes studenter.

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

Informasjon fra forrige generalforsamling:

Fasadeprosjekt: Styret har planlagt, finansiert og igangsatt et fasadeprosjekt som tidligere har vært utsatt. Prosjektet er nå under utførelse med mål om å forbedre bygningenes estetikk og levetid.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 376, seksjonsnummer 28 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/376/28:

30.04.2004 - Dokumentnr: 29225 - Erklæring/avtale

Bruksrett

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2004 - Dokumentnr: 29225 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:375

Rett til å ha liggende rømningstrapp.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2004 - Dokumentnr: 29225 - Erklæring/avtale

Bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2006 - Dokumentnr: 28091 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bygningenes bruksområde.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2007 - Dokumentnr: 974915 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:375

Bestemmelse om rømningsvei.

Bestemmelse om 49 parkeringsplasser i garasjeanlegg.

Bestemmelse om gangadkomst.

Bestemmelse om adkomst og vedlikehold av nedgravd bunker for nedkast av søppel.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2012 - Dokumentnr: 66912 - Best. om adkomstrett

Driftsavtale for felles adkomstvei

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2007 - Dokumentnr: 962404 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 44/4569

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, datert 23.08.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.11.2007.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt. - Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling. Ved nybygg med egen adresse må sort
 - hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.
- Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Det foreligger sluttnotat(henleggelse), datert 21.10.2014. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg.

Reguleringsbestemmelser:

S-4053: Gunnar Schjelderups vei 11. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

[https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk og administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny kommuneplan 2015/Kommuneplan 2015 del 2%20justert 31.01.2017.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf)

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/ adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Offentlige planer:

Det foreligger pågående byggesak i Gunnar Schjelderups vei 13 E. Saken gjelder bruksendring av areal på mesanin til soverom. Søknad under behandling. Saksnummer 202554276. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202554276>

Det foreligger pågående plansak i Vitaminveien 5 B med detaljregulering. Saken gjelder utarbeidelse av planforslag.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utvikling av området med ny bebyggelse, bevaring og transformasjon av eksisterende verksteds- og administrasjonsbygninger, samt å tilrettelegge for strøkstilpasset og utadrettet virksomhet som kan bidra til økt byliv. I tillegg skal planforslaget bidra til å sikre både parkareal, nye møteplasser og gangforbindelse mellom Storokrysset og Nydalen. Saksnr 202007151. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202007151>

Det foreligger pågående plansak i Gunnar Schjelderups vei 9 med detaljregulering. Bonum AS foreslår å rive eksisterende kontorbebyggelse på 3 etasjer, og erstatte den med ca. 70 boliger i to boligårn på 9 og 10 etasjer, med utadrettet virksomhet i første

etasje og et lokk over eiendommens naturlige, skrånende terreng. Hensikten er at planen skal legge til rette for bymessig boligbebyggelse, og en offentlig gangvei mellom Storo og Nydalen. Saksnr 202002121. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202002121>

Det foreligger pågående plansak i Sandakerveien 113-119 med detaljregulering. Hensikten med reg.planen er å tilrette legge for bebyggelse med bolig, kontor og forretningsformål, samt et off. tilgjengelig grøntområde. Offentlig ettersyn 21.8 - 2.10.17 Saksnr. 201604130. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201604130>

Det foreligger pågående plansak i Sandakerveien 121 med detaljregulering. Saken gjelder tilretteleggelse for boligbebyggelse. Samt et nytt offentlig tilgjengelig parkstrøk. Saksnr. 201619470. <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201619470>

Det foreligger pågående plansak for Vitaminveien med detaljregulering. Saken gjelder opparbeidelse av gate. Saksnr. 201816207. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201816207>

Det foreligger pågående plansak i Gunnar Schjelderups vei 9 med detaljregulering. Saken gjelder studentboliger. Boligstiftelsen Nydalen foreslår å omregulere en parkeringsplass ved Gunnar Schjelderups vei 33 fra parkering til studentboliger. Planforslaget regulerer ca. 80-90 ett-roms studenthybler med fellesareal. Bygningen foreslås i 9 etasjer, med maksimal høyde på 30 m. Bygningen utformes som en hestesko for å skjerme studenthyblene og uteoppholdsareal for støy fra Ring 3 og Gjøvikbanen. Planforslaget regulerer også ny undergang under Gjøvikbanen og gang- og sykkelvei mot sør i forlengelse av denne. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget. Saksnr. 202318148. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318148>

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000 (Prisantydning)

12 055 (Andel av fellesgjeld)

4 762 055 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

119 050 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

120 400 (Omkostninger totalt)

131 300 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 100 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 882 455 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 893 355 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 896 155 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 400

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 19 900,-

Visninger: kr. 3 500,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 4 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

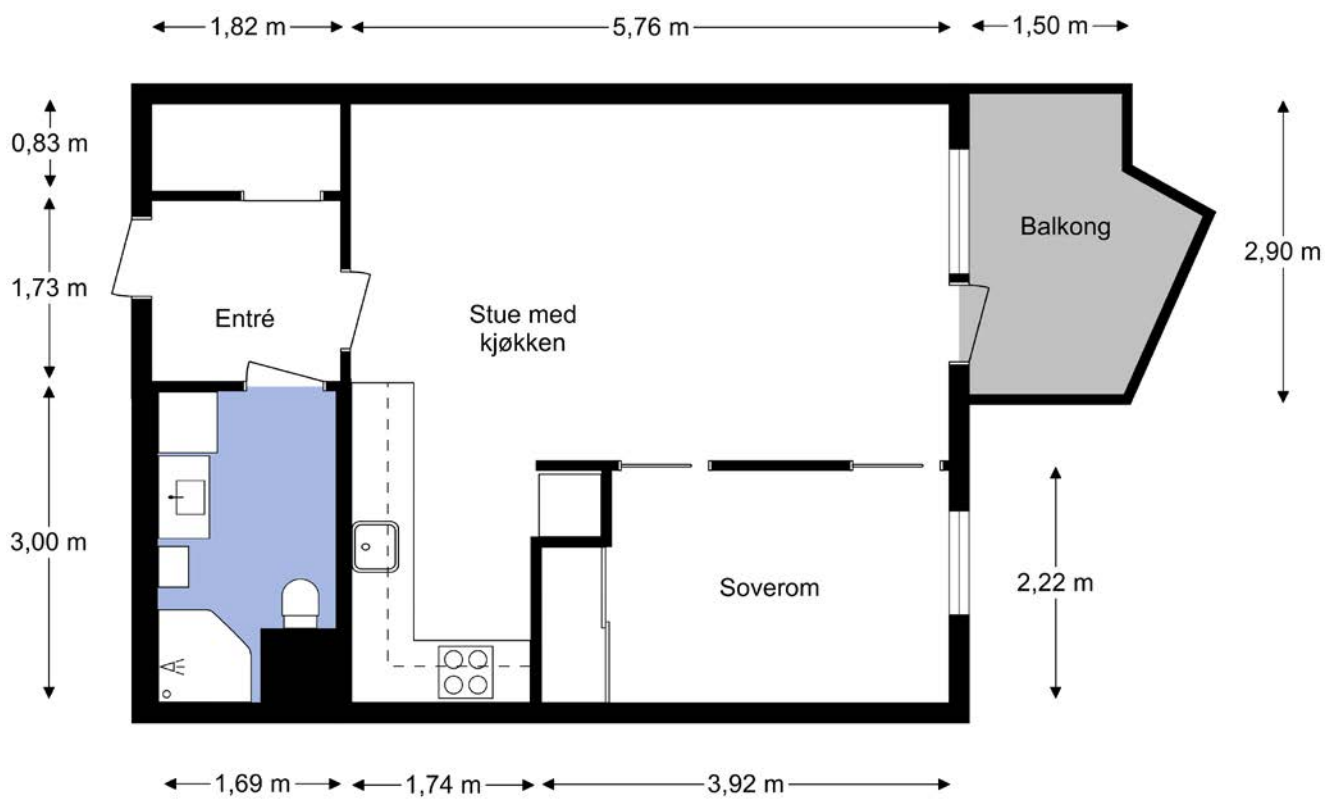
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

29.07.2025

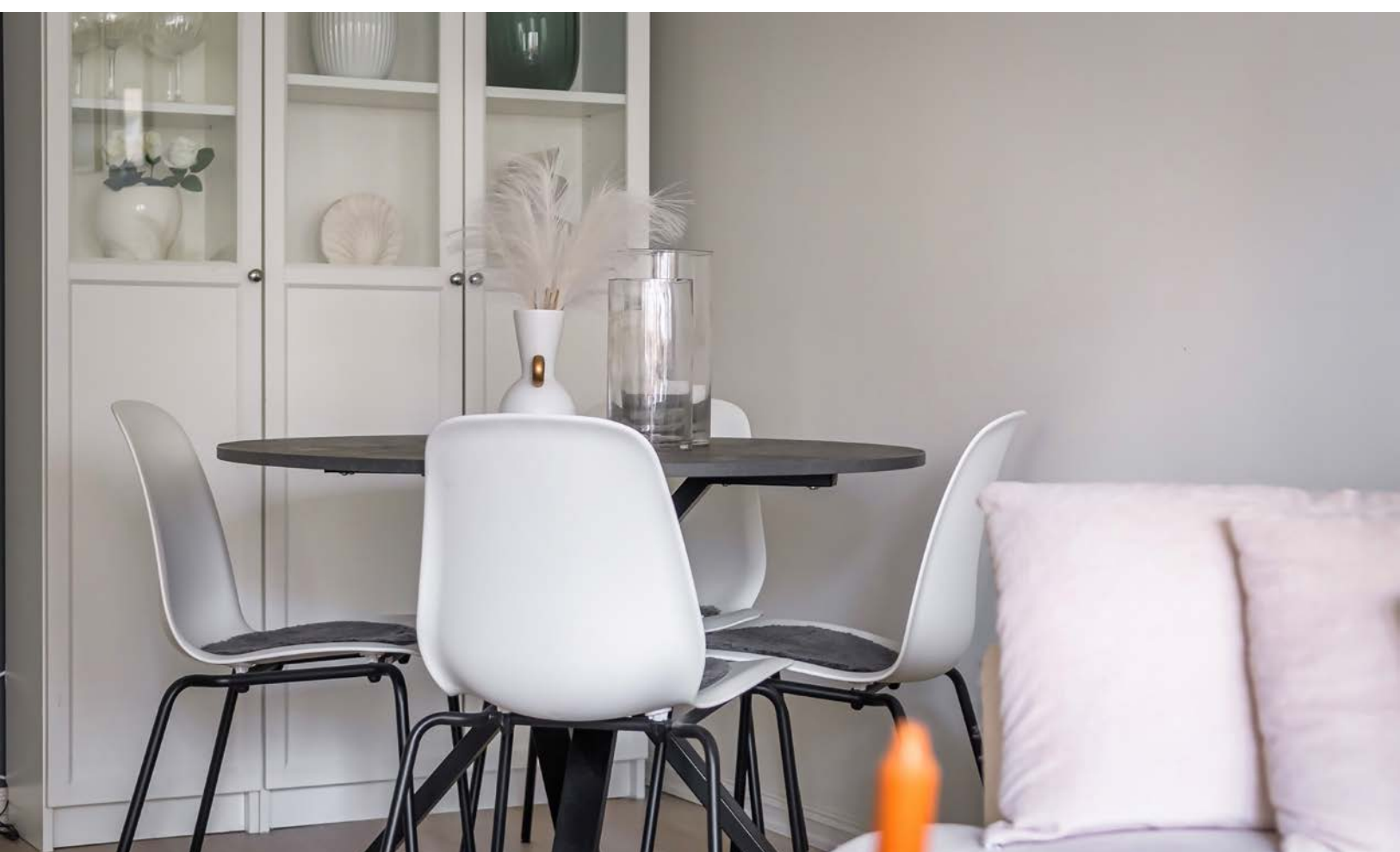


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

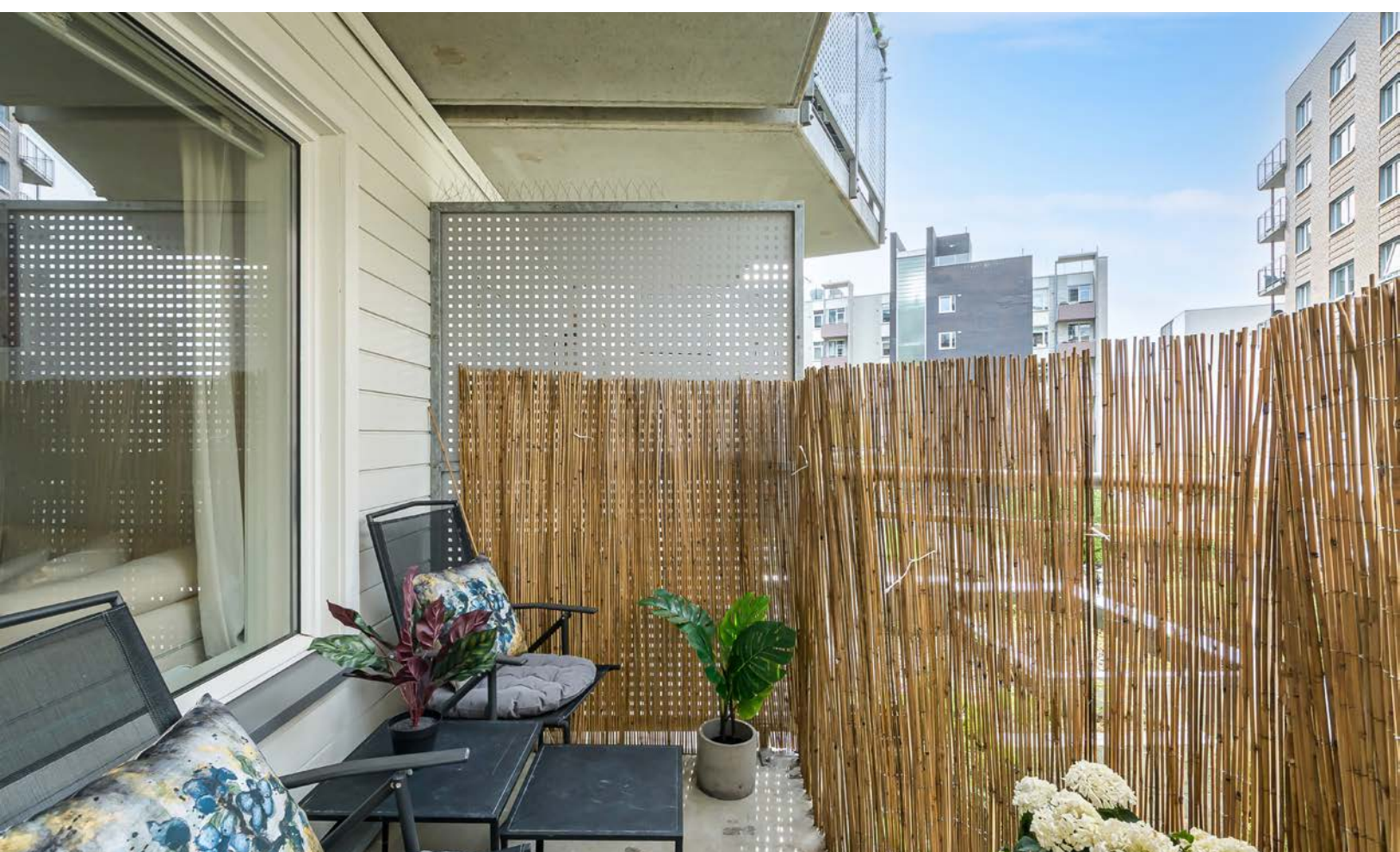


































Vedlegg

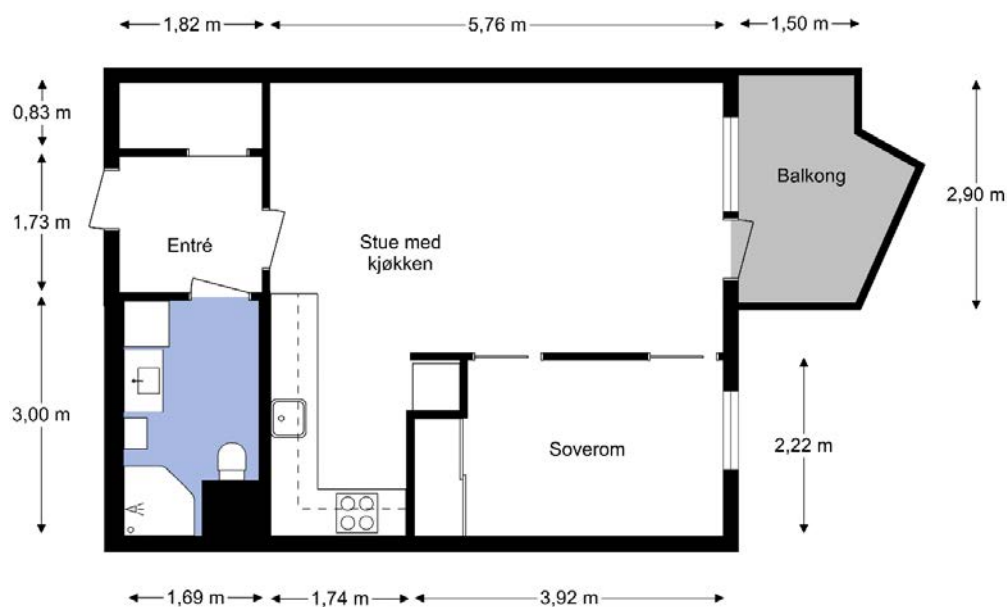
Tilstandsrapport

📍 Gunnar Schjelderups vei 13 E, 0485 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 376, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 14.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 11838-25100

Referansenummer: RP1480

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige boden i leiligheten er innlemmet i entre.

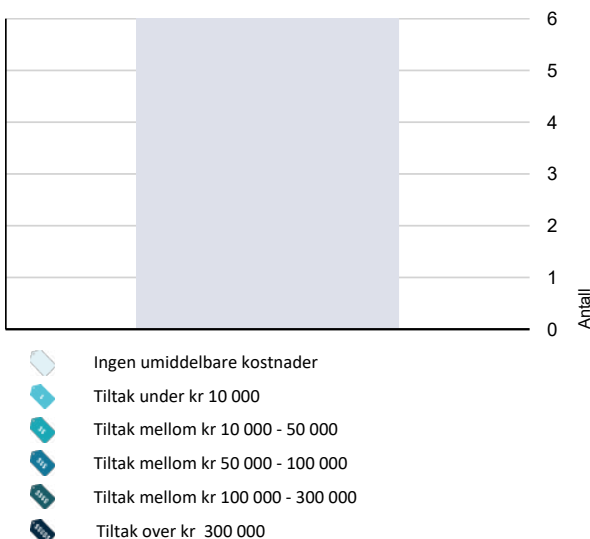
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Gunnar Schjelderups vei 13 E. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med leietag og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

UTVENDIG

! TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt teknet med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Eldre og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

! TG I Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

! TG I Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

! TG I Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

! TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.5,5m².
Gulvet er belagt med støpt betongdekke,
rekkeverk fremstår med spiler i stål.
Høyde på rekkeverk er målt til 1.2m.

Høyde på rekkeverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkeverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

INNENDIG

! TG I Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m.

Det er observert noe merker på malte overflater.

! TG I Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier/styret, heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblander i malt utførelse.
Dørblander, dørridere og karmar,
fremstår med normal funksjonalitet.

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2007, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 13.07.2011.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er av type badekabin,
og fremstår med fliser på vegg og gulv.
Hele badet er ett eget produsert rom fra eksternt leverandør.
Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser
og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Plassbygde bad skal bygges i henhold til
Byggeteknisk forskrift (TEK) og det skal bygges av
produkter som har tilfredsstillende dokumentasjon.

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med lakkerte
plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.
Badet er av type badekabin,
med eget produserte moduler og
eget membransystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjoner fungere med dagens løsning.
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler,
ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungere med dagens løsning,
og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet er av type badekabin,
med eget membran system
utarbeidet av produsent.
Sluket er av plast med klemring for membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Dusjkabinett er plassert over sluket, og er sperret for flytting mellom høyskap og vegg.

TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med klemring for membran

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjkabinett, servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig. Badet er av type badekabin med stålkonstruksjoner, målinger kan medføre feil utslag på taksmannens måleinstrumenter.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE MED KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandeblender. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > STUE MED KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på bad.

Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjestopper),
i rom uten sluk med vanninnstallasjoner.
Dette gjelder kjøkken, selv om det ikke var ett
krav i forskrift under oppføring av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinett står i veien for rørskap,
med tilhørende stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning med dusjkabinett bør endres.
Det ikke er mulig å stenge vannet i leiligheten
pga. vanskelig adgang.



Stoppekraner plassert på bad

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever
spesielt utstyr og kompetanse.

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg,
samt mekanisk avtrekk fra ventilator
på kjøkken og ventil på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

1 TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og
fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

1 TG 1U Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av
Takstmann.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset
til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til
avhendingslova (tryggere bolighandel)
§ 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en
kontroll utført av offentlig myndighet
(Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet,
og en bygningskyndig har verken kompetanse
eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede
og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik
forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen,
og søk videre veiledning eller få en
fullstendig kontroll utført av en
registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon
av åpent og skjult anlegg.
Sikringskapp med automatsikringer
plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil
med det elektriske anlegget i
leiligheten på befaringen.

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007 El-anlegget er opprinnelig fra byggeår, det foreligger ferdigattest på bygget som dokumenterer utførelse.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er utført endringer, på anlegget for tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring må fremlegges for at ferdigattest skal utstedes.
Takstmann har ikke innsyn i dokumentasjon hos plan og bygg, og er ikke kjent med innholdet for ferdigattest.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av leietager.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

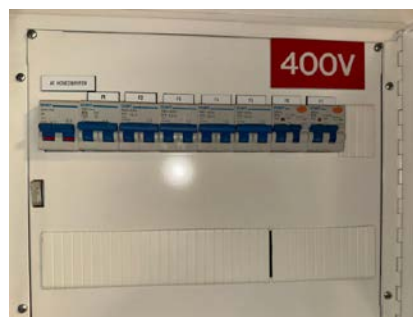
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget,

anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Det er Forus Elektro Automatikk, som står oppført som installatør på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn,
skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler,
samt manuelt slukkningsutstyr i form av
enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	44			44	6
Kjellerbod		4		4	
SUM	44	4			6
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, Entré, Stue med kjøkken, Soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,6m².
Bod er merket med nr.209.

Bod areal utgjør til sammen 4m² i BRA-E.
Balkongen er målt til 5,5m² og er avrundet til 6m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige boden i leiligheten er innlemmet i entre.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	376		28	2466 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet
Adresse Gunnar Schjelderups vei 13 E							
Hjemmelshaver Sherry Singh							
Boligselskap Sameiet Nydalstoppen		Eierandel 44 / 4569		Forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning AS		Organisasjonsnr 992317140	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetegninger fra plan og bygg	22.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bygning	22.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	22.04.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RP1480>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250124	

Selger 1 navn
Sherry Singh

Gateadresse	
Gunnar Schjelderups vei 13E	

Poststed	Postnr
OSLO	0485

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250124

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Klager på at varmtvannet tar lang tid å nå ut til kranene. 3.mars 2025 ble sensorer installert før og etter sirkulasjonspumpen i kjelleren

Arbeid utført av

Sameiet

Filer

[2025-2-15-varsels-om-midlertidig-vannavstenging-ytjmyzy4.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvendig fasadevask og maling av hele sameiet

Arbeid utført av

PBT Eiendomsdrift

Filer

[Infoskriv+maling+Sameiet+Nydalstoppen.pdf](#)

Document reference: 1008250124

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Leilighet i borettslag, alt av vedlikehold ol. på ute og fellesområder blir utført i regi av sameiet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250124

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidtsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008250124 . Vår ref.: 7308-1-028

Dato: 10.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Nydalstoppen
Organisasjonsnr: 992317140
Seksjonseier: Singh, Sherry
Medeier:
Leilighetsnummer: 028
Adresse: Gunnar Schjelderups Vei 13 E, 0485 OSLO
Seksjonsnummer: 28
Gnr. 77
Bnr. 376

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 703526.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller 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.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208255665
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,60%
Restsaldo	1 251 792,00
Innfrielsesdato:	30.01.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Herav:

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

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	352,-
Fradragsberettigede kostnader:	470,-
Annen formue:	10 836,-
Gjeld:	12 884,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208255665
Restsaldo:	12 054,92
Kapitalkostnader:	128,81

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12 054,92,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon 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/Fabian Balder Borch, e-post: nydalstoppen@gmail.com

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Husordensregler for Sameiet Nydalstoppen

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

RO I LEILIGHETEN

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

HUSDYRHOLD

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

HUSHOLDNINGSAVFALL

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

RENHOLD

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

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

MARKISER

Ikke tillatt å montere markiser uten tillatelse fra styret.

MOTORKJØRETØY

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

BALKONGER

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

NØDUTGANGER

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

TAK

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

SVALGANGER/KORRIDORER

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

POSTKASSESKILT

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

AUOTMATISK DØRÅPNER

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

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

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

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

KAMERAOVERVÅKNING

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

OPPBEVARING AV BRANNFARLIGE STOFFER

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

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

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

Sist endret 16.06.21

VEDTEKTER

for

Sameiet Nydalstoppen, org. nr. 992 317 140

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 06.12.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29.oktober 2007.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- bod
- private utearealer

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser ligger som fellesareal i sameiets garasje.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Plassene 1-49 disponeres iht. tinglyst erklæring av naboeiendommen g-bnr: 77/375. Midlertidig enerett til bruk av garasjeplass kan erverves av sameiets seksjonseiere.

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

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

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

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor inklusiv vinduer og vinduskarmar, men ikke utskifting av sluk, veranda- og ytterdører til bolig.

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

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

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

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

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

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

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Unnlater seksjonseieren å oppfylle sin vedlikeholdsplikt etter disse vedtekter, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Seksjonseieren skal i slikt tilfelle ha rekommandert varsel med 14 dagers frist før arbeidene utføres.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for

den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7308

Sameiet Nydalstoppen

Velkommen til årsmøte i Sameiet Nydalstoppen

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. juni kl. 09:00 og lukker 10. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7308>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fellesgjeld opptatt av styret på vegne av seksjonseiere
7. Søke Oslo kommunen om å få slettet klausulen om at kun studenter kan bebo seksjonene.
8. Fasadevask
9. Felles klage på verdifastsettelse av seksjoner hos skatteetaten.
10. Vaktmesteroppgaver i sameiet

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nydalstoppen

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Martin Hernandez, velges som digital møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg minst én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Peder Mykleby Løken velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7308 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 157 200.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 157 200.

Sak 6

Fellesgjeld opptatt av styret på vegne av seksjonseiere

Forslag fremmet av:

Siw Levernæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Opplyse om hvor mye hver seksjonseier har fått pådratt som del av felles låneopptak.

Opplyse om nedbetaling/avdrag og renter på dette i sin helhet, og per seksjonseier.

Opplyse om fordeling av lånebeløp pr seksjon kvadratmeter.

Opplyse om hvordan hver enkelt seksjonseier kan nedbetale sin del av låneopptaket og hvordan nedreguleringen av felleskostnadene da blir, i og med at

felleskostnadene allerede har nedbetaling/renter lagt til i felleskostnadene.

Redegjøre for at andelen av felleskostnadene er forbeholdt nedbetaling og renter på lånet, i forbindelse med fasadevasken.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner viktigheten av full transparens rundt fellesgjelden. Vi vil derfor forberede en detaljert rapport som dekker alle forespurte punkter: detaljer om låneopptaket, nedbetaling/avdrag og renter både i

sin helhet og per seksjonseier, fordeling av lånebeløpet per kvadratmeter, samt informasjon om individuell nedbetaling av lånet. Rapporten vil bli presentert muntlig og skriftlig på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret redegjør muntlig og skriftlig for seksjonseierne om all informasjon ifm låneopptaket.

Sak 7

Søke Oslo kommunen om å få slettet klausulen om at kun studenter kan bebo seksjonene.

Forslag fremmet av:

Siw Levernæs

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som det går frem av tidligere besvarelser fra forrige styre til enkelte meglere som har etterspurt om styret sjekker om beboere er studenter eller ei, så er det pr i dag vanskelig å ha en kort og enkel beskrivelse for hva en student faktisk er, og hvordan dette eventuelt kan bevises/motbevises, i f m denne klausulen.

Studenter kommer for tiden i alle aldersgrupper, i alle prosentvise delstudier og fulltidsstudier, i meget ulike variasjoner av type studier/korte/lange/periodevise/ straks avsluttede/ snart påbegynte/ studier i tillegg til arbeid på deltid og fulltid/studenter med og uten barn/samboere/ ektefeller, som eventuelt bebor samme seksjon. Små barn er f. eks ikke studenter.

Garasjeplassene er også kun tiltenkt studenter og med det nye vedtaket som ble vedtatt om salg av garasjeplasser til eiere utenfor sameiet, er det også her grunnlag for å få klausulen slettet.

Jeg mener det er i alle seksjonseieres interesse at denne klausulen blir slettet.

Kort bakgrunn for klausulen:

I sin tid, da BSN ble stiftet /opprettet, var GS nr. 13 e, en del av BSN's bygningsmasse, og godtatt for utbygging med klausul om at boenhetene skulle være tiltenkt studenter.

Grunnet høye kostnader og dårligere økonomi hos BSN ble nr. 13 e seksjonert ut av stiftelsen for å bli eget uavhengig sameie, Nydalstoppen sameie, dog med felles garasjeanlegg.

Klausulen fra Oslo kommune ble dengang ikke søkt trukket tilbake. Begge bygningene's boligseksjoner (og garasjeplasser) skulle fortsatt forbeholdes studenter.

Daglig leder i stiftelsen BSN kan kontaktes nærmere med mer info om dette.

Styrets innstilling

Vi forstår bekymringene rundt klausulen som begrenser boligene til studenter, og anerkjenner at dagens situasjon skaper utfordringer. Styret vil umiddelbart ta initiativ til å kontakte Oslo kommune med en forespørsel om å få fjernet denne klausulen, for å åpne opp sameiet for et bredere spekter av beboere. Saken ble også tatt opp i 2013, se vedlagt innkalling og sak 5. Krever 2/3 flertall da det medfører en vedtektsendring. Merk at selv om saken blir godkjent så må kommunen samtykke.

Forslag til vedtak

Styret henvender seg til Oslo kommune med ønske om å få klausulen slettet snarest.

Sak 8

Fasadevask

Forslag fremmet av:

Siw Levernæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker mer info om gjennomføring av dette.

Tidligere var det også tenkt maling av vinduskarmer og balkong/terrassedører utført samtidig. Gjelder dette fremdeles?

Ønsker også info om hvor stor del av utgiftene i forbindelse med dette, engangsinnbetalingen i juni skal dekke.

Styrets innstilling

Informasjon om fasadvask og eventuell maling av vinduskarmer og balkong/terrassedører vil bli klargjort. Vi vil sørge for å gi en detaljert gjennomgang av planene og kostnadsfordelingen for disse vedlikeholdsarbeidene både på årsmøtet og gjennom skriftlig kommunikasjon på vibbo.

Forslag til vedtak

Denne info gis på årsmøtet og i skriftlig info på vibbo.

Sak 9

Felles klage på verdifastsettelse av seksjoner hos skatteetaten.

Forslag fremmet av:

Siw Levernæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som seksjonseier har jeg i flere år irritert meg over skatteetatens høye verdisetting av min eierseksjon.

Skatteetatens utregning ligger godt over markedsverdi på gjennomsnittsboliger i samme område og langt over faktiske oppnådde salgssummer i vårt bygget i 2023 og i GS nr.11.

Jeg vil tro det er lettere å "komme noen vei" med nedsettelse av markedsverdi for fastsettelse av formuesverdi på seksjonene hvis sameiet som helhet henvender seg til skatteetaten.

Styrets innstilling

Skatteetatens høye verdifastsettelse av eierseksjoner er en bekymring vi tar alvorlig. Styret vil koordinere en felles innsending av klage til skatteetaten, med mål om å få justert formuesverdien/markedsverdien av seksjonene til et nivå som bedre reflekterer den faktiske markedsverdien.

Forslag til vedtak

Styret i Nydalstoppen sameie henvender seg til skatteetaten på vegne av alle seksjonseiere, for å få satt ned formuesverdien/markedsverdien til et mer normalt nivå.

Sak 10

Vaktmesteroppgaver i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har en hyggelig vaktmester, Glenn, som stort sett er tilgjengelig for sameiet på dagtid.

Hvis ikke avtalen med vaktmesterselskapet er endret i senere tid, er det faktisk en del småting som ikke blir gjennomført når det trengs, slik det er i dag.

Dette kan selvfølgelig være på grunn av kapasitet, dvs tiden vi har til rådighet fra vaktmesteren pr uke. Dette kan ikke vaktmesteren lastes for.

Nå som det periodevis har vært kjempeglatt blir det ikke strødd. Hverken av oss beboere eller av vaktmesteren, eller annen ansvarlig. Sameiet har et ganske stort ansvar feks hvis noen faller på grunn av is rundt bygget.

Tidligere hadde vi også "noen" som måtte for oss. På baksiden blir det måkt men på forsiden som jo er vår hovedinngang er det helt elendig måkt.

Jeg ser snøen blir tråkket ned, noe som er greit nok, og jeg har sett vaktmesteren ta bort snø noen ganger, men er det ingen som har ansvar for å måke skikkelig? Dette gjelder også den lille plassen hvor man kan parkere.

Det er ikke alle som er like gode til beins/ har barnevogn mm men som også har krav på å komme frem til inngangsdøren.

Skulle vi ha behov for syketransport/båre blir dette også problematisk når det ikke er måkt.

Det er også greit for sameiet at det ser ryddig og ordentlig ut utenfor bygget når det er vinter.

Styrets innstilling

Spørsmålet om vaktmesteroppgaver, inkludert strøing og snømåking, er viktig for både sikkerhet og tilgjengelighet. Styret vil gjennomgå og, om nødvendig, reforhandle avtalen med vaktmesterselskapet for å sikre at våre fellesområder holdes sikre og tilgjengelige for alle beboere gjennom hele året. Vi vil vurdere å øke timene tilgjengelig fra vår vaktmester, Glenn, basert på behovene som er identifisert.

Forslag til vedtak

Styret sjekker avtalen med vaktmesterselskapet, og ser hva som faktisk ligger i avtalen, og tar opp til vurdering om vi skal øke tiden vi har til rådighet fra Glenn vaktmester, pr uke, slik at gjennomsnittet kan brukes når det er behov.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fabian Balder Borch	2023-2025
Styremedlem	Peder Mykleby Løken	2023-2025
Styremedlem	Jon Anders Sørnes	2023-2025
Varamedlem	Siv Levernæs	2023-2024
Varamedlem	Sander Schanke	2023-2024

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Nydalstoppen

Sameiet består av 100 seksjoner.

Sameiet Nydalstoppen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992317140, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 376

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

Sameiet Nydalstoppen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

For å sikre større deltakelse og engasjement blant sameierne, har vi fått anbefalt å holde årsmøtet digitalt av OBOS. Dette vil gjøre det mulig for flere sameiere å delta, spesielt de som er forhindret fra å være fysisk til stede.

Gjennomgang av vaktmestertjenester: Det er utført en gjennomgang av vaktmestertjenestene, hvor det har blitt utarbeidet liste over arbeidsoppgaver. Dette sikrer en mer strukturert og effektiv håndtering av vedlikeholdsarbeid.

Fasadeprosjekt: Styret har planlagt, finansiert og igangsatt et fasadeprosjekt som tidligere har vært utsatt. Prosjektet er nå under utførelse med mål om å forbedre bygningenes estetikk og levetid.

Bytte av låsesmed: For å oppnå lavere kostnader og bedre service, har styret besluttet å bytte låsesmed. Dette tiltaket er forventet å forbedre servicen og redusere driftskostnadene.

Varmevifte i garasjeanlegg: Det er avdekket en ødelagt varmevifte i garasjeanlegget. Styret har sørget for rask utskifting av viften for å opprettholde nødvendig temperatur og forhindre skade på vannrør, port og andre installasjoner.

HMS arbeid: Styret har etablert HMS-rutiner og internkontrollsystemer som tidligere manglet. Disse tiltakene sikrer et tryggere sameiet for beboere.

HMS kurs: HMS kurs har blitt gjennomført i regi av OBOS, der styremedlemmer fikk oppdatert og relevant kunnskap om helse, miljø og sikkerhet.

Årlige kontroller: Det har blitt gjennomført årlige kontroller av kritiske systemer som sprinkelanlegg, nødlys, og brannsentral. Dette sikrer at alle systemene fungerer som de skal og oppfyller alle lovpålagte krav.

Etter revisjon fra Elvia igangsatte styret elsjekk av fellesarealer som en del av HMS-arbeidet.

Feilretting av nødlys og sprinkelanlegg: Feil på nødlys og sprinkelanlegg ble avdekket og umiddelbart rettet. Dette arbeidet er avgjørende for å opprettholde bygningssikkerheten i nødsituasjoner.

Styremøter: Det har blitt gjennomført seks styremøter siden sist år, der viktige saker og beslutninger har blitt tatt for å forbedre sameiets drift og sikkerhet.

Dugnader: To dugnader har blitt avholdt, en på høsten 2023 og den andre i år i mai. Disse samlingene har bidratt til vedlikehold og sosialt samhold i borettslaget og vi setter stor pris på alle som har møtt på dugnad og generelt de som har bidratt med ekstra arbeid utover dette gjennom året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Driftsinntektene i 2023: kr. 3 251 909

Driftskostnadene i 2023: kr. 3 536 771

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 368 125.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 387 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 19,65 % økning av felleskostnadene og 41,03 % reduksjon for garasje fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALSTOPPEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALSTOPPEN.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H7LW2-D4P7C-E8QAA-GEPDW-54475-FSDW2

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 154 092	3 152 092	3 307 000	4 960 000
Andre inntekter	3	97 817	539 580	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 251 909	3 691 672	3 307 000	4 960 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-16 319	-9 394	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 322	-11 453	0	-11 500
Forretningsførerhonorar		-135 459	-130 230	-138 700	-143 000
Konsulenthonorar	7	-36 717	-4 624	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 357 754	-921 452	-500 000	-387 000
Forsikringer		-145 149	-126 926	-145 147	-159 000
Festeavgift		-6 635	-6 229	-6 600	-6 000
Kommunale avgifter	9	-474 802	-364 800	-387 708	-554 000
Energi/fyring	10	-543 066	-776 475	-1 170 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 948	-216 948	-216 980	-227 000
Andre driftskostnader	11	-418 450	-369 993	-420 810	-440 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 536 771	-3 109 674	-3 167 095	-2 759 550
DRIFTSRESULTAT		-284 862	581 998	139 905	2 200 450
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 937	6 278	0	0
Finanskostnader	13	-100	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 837	6 278	0	0
ÅRSRESULTAT		-262 026	588 276	139 905	2 200 450
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	588 276		
Fra opptjent egenkapital		-262 026	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	48 959	65 278
SUM ANLEGGSMIDLER		48 959	65 278
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 259	135 166
Forskuddsbetalte kostnader		18 079	6 799
Driftskonto OBOS-banken		931 699	1 224 546
Sparekonto OBOS-banken		647 638	534 885
SUM OMLØPSMIDLER		1 626 675	1 901 396
SUM EIENDELER		1 675 633	1 966 674
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 417 083	1 679 109
SUM EGENKAPITAL		1 417 083	1 679 109
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 136	37 249
Leverandørgjeld		230 414	250 106
Annen kortsiktig gjeld		0	210
SUM KORTSIKTIG GJELD		258 550	287 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 675 633	1 966 674
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2024
Styret i Sameiet Nydalstoppen

Fabian Balder Borch/s/

Jon Anders Sørnes/s/

Peder Mykleby Løken/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 322 804
Garasje	610 488
Internett	220 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 154 092

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd klimaetaten	96 323
Andre inntekter	1 494
SUM ANDRE INNTEKTER	97 817

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 322.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 123
Andre konsulentonorarer	-344
SUM KONSULENTHONORAR	-36 717

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 153
Drift/vedlikehold VVS	-8 166
Drift/vedlikehold elektro	-487 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 585
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 766
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 723
Drift/vedlikehold brannsikring	-545 165
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 891
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-110 569
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-63 092
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 357 754

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-340 776
Renovasjonsavgift	-134 026
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-474 802

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-543 066
SUM ENERGI / FYRING	-543 066

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 500
Vaktmestertjenester	-95 340
Vakthold	-99 416
Renhold ved firmaer	-121 093
Snørydding	-56 735
Gressklipping	-29 959
Andre fremmede tjenester	-1 573
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 200
Andre kontorkostnader	-100
Porto	-227
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 408
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-418 450

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 971
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 432
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	219
Andre renteinntekter	1 315
SUM FINANSINNTEKTER	22 937

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-100
SUM FINANSKOSTNADER	-100

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykelstativ	
Tilgang 2022	74 672
Avskrevet tidligere	-9 394
Avskrevet i år	-16 319
	48 959
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	48 959
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-16 319

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 703526. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.24

Selskapsnummer: 7308 Selskapsnavn: Sameiet Nydalstoppen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Rådgiver i OBOS, Martin Hernandez, velges som digital møteleder. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Peder Mykleby Løken velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 157 200.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fellesgjeld opptatt av styret på vegne av seksjonseiere

Styret redegjør muntlig og skriftlig for seksjonseierne om all informasjon ifm låneopptaket.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Søke Oslo kommunen om å få slettet klausulen om at kun studenter kan bebo seksjonene.

Styret henvender seg til Oslo kommune med ønske om å få klausulen slettet snarest.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fasadevask

Denne info gis på årsmøtet og i skriftlig info på vibbo.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Felles klage på verdifastsettelse av seksjoner hos skatteetaten.

Styret i Nydalstoppen sameie henvender seg til skatteetaten på vegne av alle seksjonseiere, for å få satt ned formuesverdien/markedsverdien til et mer normalt nivå.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vaktmesteroppgaver i sameiet

Styret sjekker avtalen med vaktmesterselskapet, og ser hva som faktisk ligger i avtalen, og tar opp til vurdering om vi skal øke tiden vi har til rådighet fra Glenn vaktmester, pr uke, slik at gjennomsnittet kan brukes når det er behov.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Nabolagsprofil

Gunnar Schjelderups vei 13E - Nabolaget Nydalen - vurdert av 245 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	15 min 1.2 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	19 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min 1 km
Kuben videregående skole	4 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

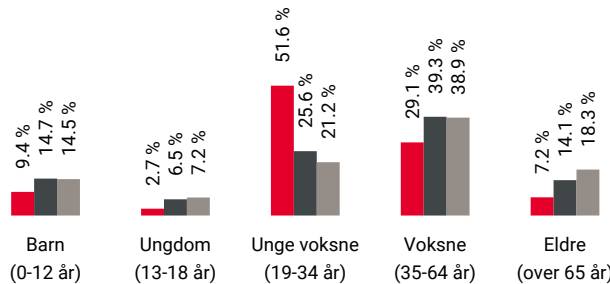
Veldig trygt 87/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Eventyrstua barnehage (1-5 år) 91 barn	2 min 0.2 km
Nydalen Allé barnehage (0-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Nydalen Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Coop Mega Storo	6 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 89/100



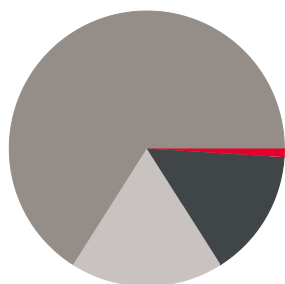
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

	Grefsen Tennishall	16 min	
	Tennis	1.3 km	
	Nordre Åsen kunstgressbane	16 min	
	Fotball, friidrett, sandvolleyball	1.3 km	
	SATS Storo	4 min	
	SATS Nydalen	6 min	

Boligmasse



1% enebolig
15% rekkehus
66% blokk
18% annet

«Et flott nabolag å bo i:-)»

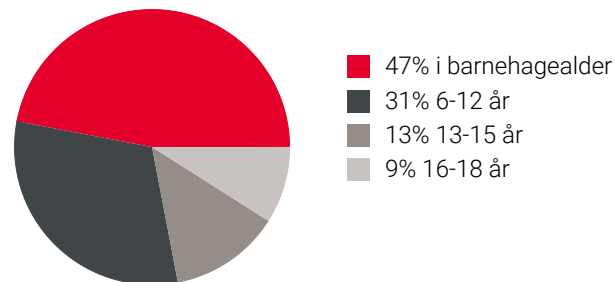
Sitat fra en lokalkjent



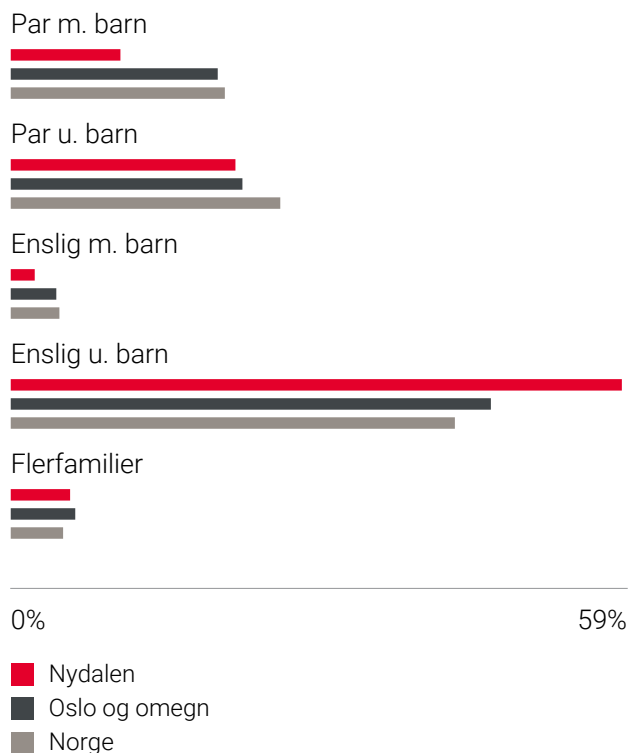
Varer/Tjenester

	Storo Storsenter	4 min	
	Vitusapotek Storo	4 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

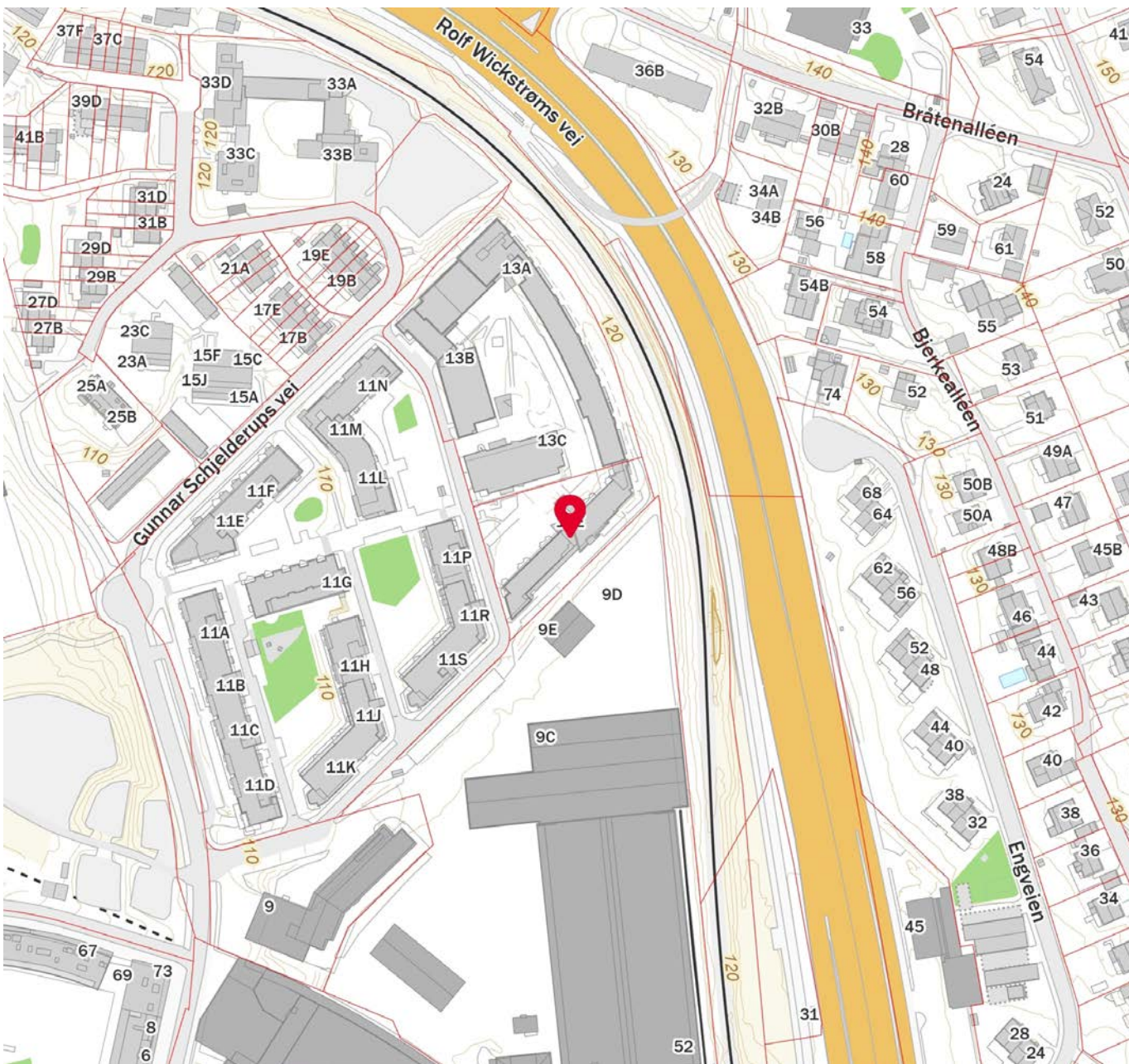
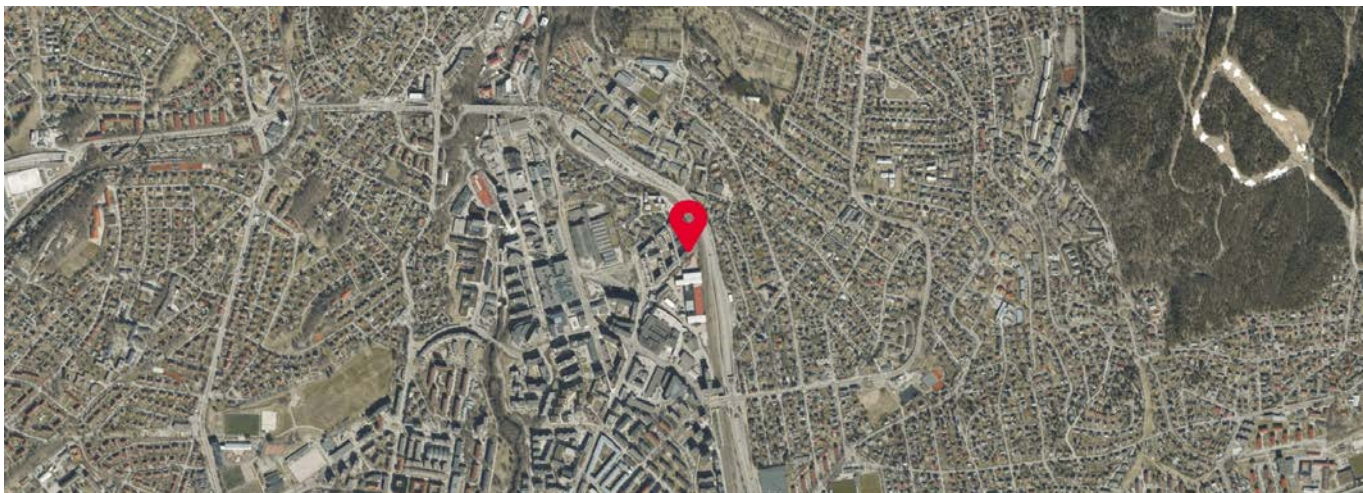


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gunnar Schjelderups vei 13E
0485 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Oppdragsnummer:

Telefon: 924 10 393
E-post: helenaholthe@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre