

Nabolagsprofil

Nydalen allé 17 - Nabolaget Nydalen - vurdert av 245 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	18 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 0.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 3.6 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

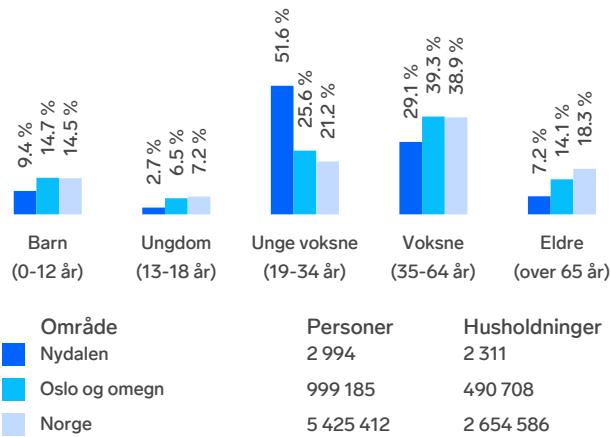
Veldig trygt 87/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 101 barn	5 min 0.4 km
Nydalen Allé barnehage (0-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Lillohøyden FUS barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler

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



Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100



Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

- 

Bjølshallen, flerbrukshall
Aktivitetshall

10 min 
0.8 km
- 

Bakkehaugen
Ballspill

13 min 
1.1 km
- 

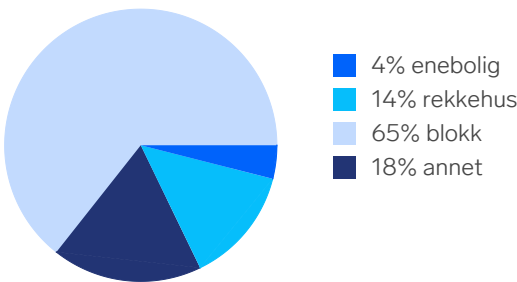
EVO Nydalen

3 min 
- 

CrossFit Oslo

4 min 

Boligmasse



«Et flott nabolag å bo i:-)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

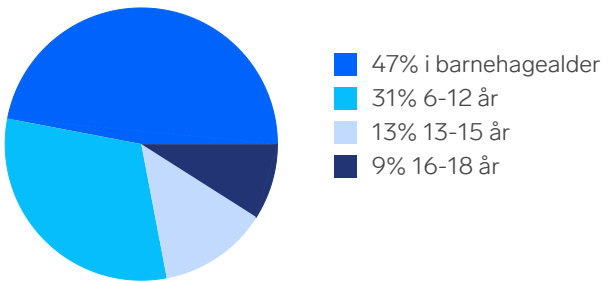
Torgbygget

2 min 
- 

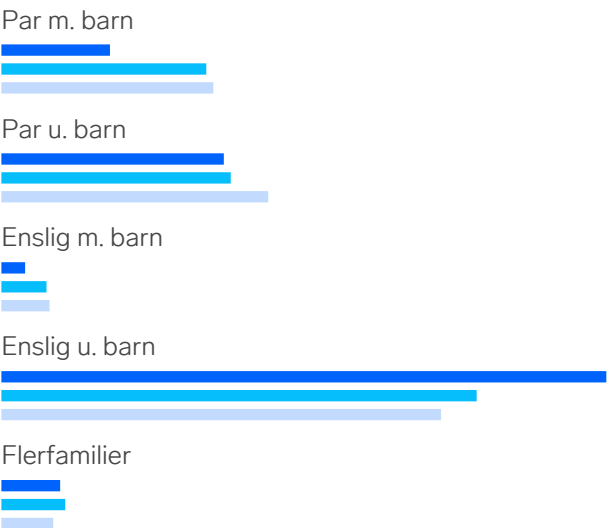
Apotek 1 Nydalen

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

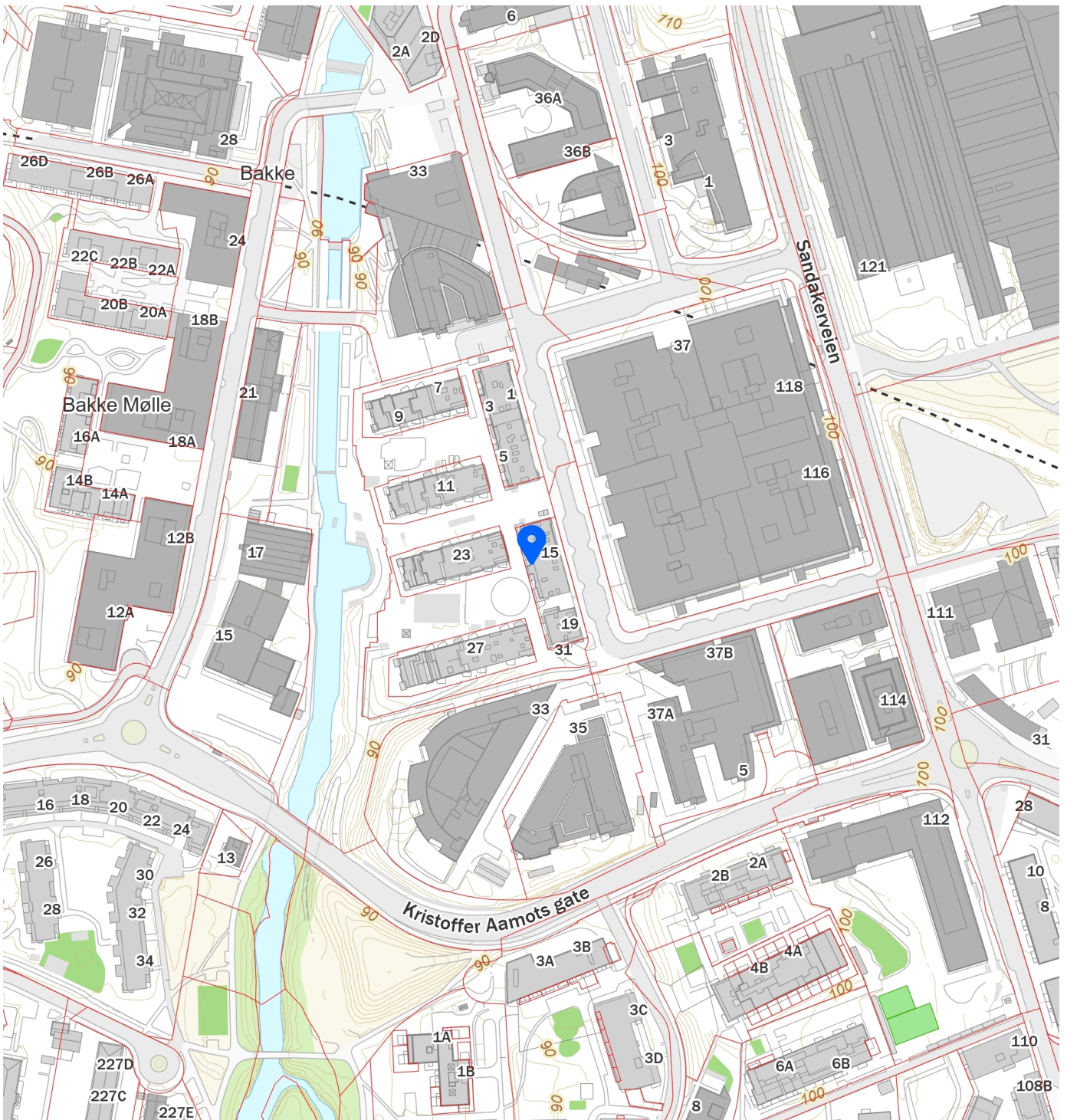
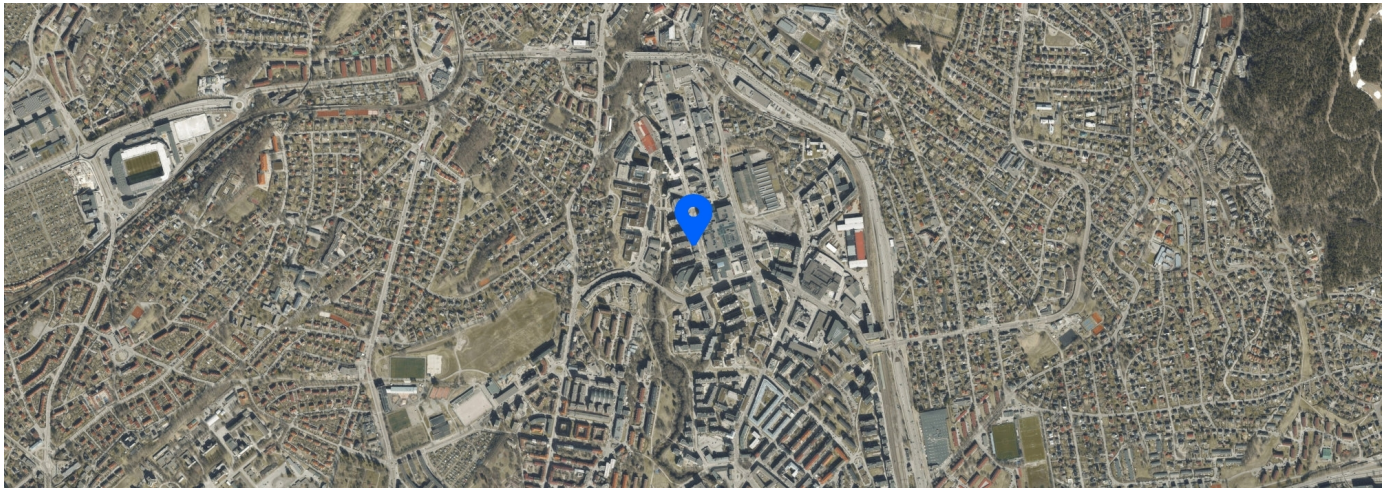


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250063
Adresse	Nydalen allé 17		
Postnr.	0484	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Lam	Etternavn	Ngoc Khuu
Selger 2 Fornavn	Karen	Etternavn	Bacolod

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Har aldri bodd i leiligheten. Leietaker har ikke informert eller sendt klage på disse.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Leiligheten har vært leid ut siden den ble kjøpt. Og har aldri bodd der.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Nydalen allé 17
0484 OSLO
Gnr./Bnr.: 77/383
Seksjonsnr. : 35
Oslo kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 31 m²

Totalt bruksareal (BRA): 31 m²

Befaring

Befaringsdato: 30.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

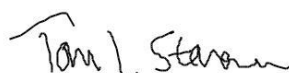
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tom Ivar Stensen

Mobil: 95368338

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.06.2025
Referansenummer	15073643
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0063
Hjemmelshaver/selger	Karen Bacolod/Lam Ngoc Khuu
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Sean
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	04.07.2025 10:25

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Nydalen allé 17
Postnummer/sted	0484 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	77/383
Seksjonsnr.	35
Tomt	Eiet tomt: 1259 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2007		

Byggemåte

Selveierleilighet i Solsiden 3 og 5 Eierseksjonssameie, beliggende i bydel Nordre Aker, i Oslo kommune. Sameiet består av 110 seksjoner og har felles tomt. Fellesområdet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, plenarealer, sittegrupper, trær og prydbusker.

Boligbygg over 9 etasjer, samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Bærende vegger og etasjeskillere i hovedsak av betong. Yttervegger består av teglstein og liggende panel. Taket er tilnærmet flatt og tekket med membran/takpapp (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer og balkongdør fra byggeår med karmen av tre og to-lags glass. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

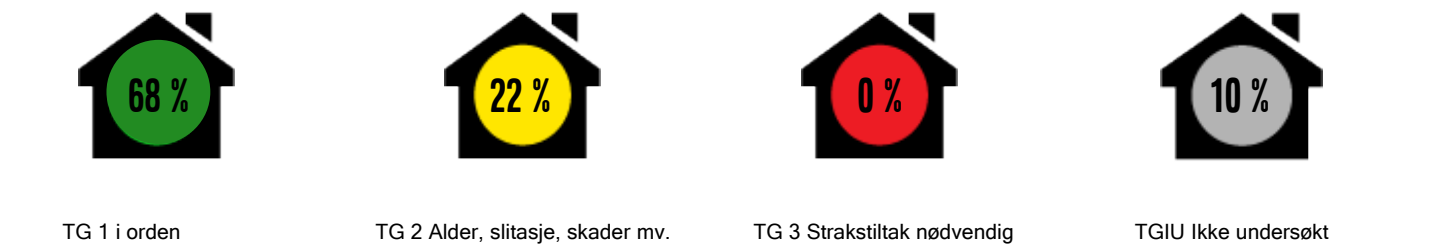
Leilighet beliggende i byggets 5.etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang med heis. Leiligheten har callinganlegg.

Leiligheten består av: Entré, bad og stue/kjøkken.

Fransk balkong i stue.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Dører og vinduer		Vinduer	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
5.etasje	26			26	
	Entré, bad og stue/kjøkken.				
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	26	5		31	
Total bruksareal: 31 m²					

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Utearealer.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder 26 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate. Vegghengt servantinnredning med slette fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil over servant. Overlys med stikkontakt over speil. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 33 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Ventilasjon	Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir, og effekten vurderes til å ikke være tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
		Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Overflater gulv	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) samt våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra byggeår med slette fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet	
		Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
		Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales etablert.
	TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Glatte innerdører. Garderobeskap i stue/kjøkken. Fransk balkong i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2** Overflater gulv Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 5.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og entré.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling Det registreres kun mindre målbare skjevheter.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til 11 mm i stue/kjøkken og 3 mm i entré.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system. Synlige avløpsrør i plast. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme tilkoblet radiatorer. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via vegg-/vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via bad og kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Vannbåren varme

 **TGIU** Ventilasjon Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i stue.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører



TG 2

Vinduer

Det registreres knekt vindusvrider på et vindu i stue/kjøkken. Vinduet har dermed begrenset åpne/lukkefunksjon. Vindusvisker bør skiftes.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Leiligheten har brannslange.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Leiligheten har røykvarsler.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

I stue/kjøkken og entré er takhøyden målt til 2,52 meter og på bad er takhøyden målt til 2,19 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt, datert 10.02.2006.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 11.07.2007, arbeidene gjelder nyanlegg.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 23.06.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekkе. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

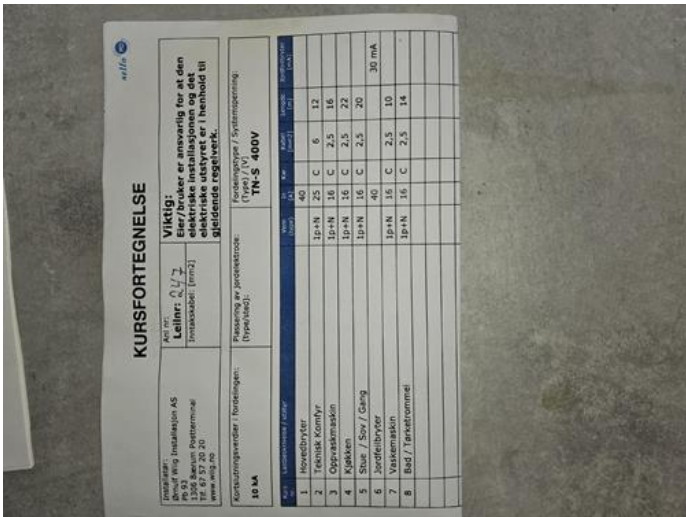
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

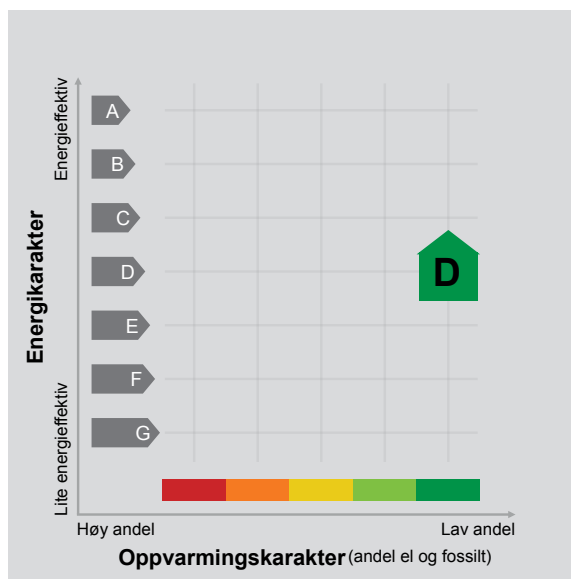


Overflater gulv - [Sluk]

ENERGIATTEST



Adresse	Nydalen allé 17
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	383
Seksjonsnummer	35
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81772630
Bruksenhetsnummer	H0506
Merkenummer	Energiattest-2025-139933
Dato	25.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2006

Bygningsmateriale:

BRA: 25

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nydalen allé 17	81772630	H0506	35	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	25 m²
Totalt BRA	25 m²
Oppvarmet luftvolum	65 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,50 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	283,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.7.2019

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	88,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	159,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 413 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	176,51 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 374 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	176,51 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 413 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 282 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 131 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 413 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,0 %
--------------------------------------	--------



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5706

SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5706>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Markus Danielsen som møteleder.

Forslag til vedtak

Markus Danielsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Håvard Hegna og Espen Punswick som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Håvard Hegna og Espen Punswick er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Årsregnskap til Solsiden Utomhus legges ved til orientering.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 Solsiden Utomhus.pdf

2. Årsregnskap 2024 Solsiden 3&5.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187 256.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 187 256.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elmas Becirovic

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

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Væring Hegge

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

- Audun Birger Hjertholm

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Espolin Storo

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

- Victoria Stenberg

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

Sak 7

Styret skal ha representanter med overordnet ansvar for begge bygg

Forslag fremmet av:

Håvard Hegna

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Rutiner knyttet til bod i P2

Forslag fremmet av:

Markus Refvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I løpet av de siste 12

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Kvartalsvis vedlikehold på boddør i P2.

Sak 9

Rørspyling

Forslag fremmet av:

Kristin Skjeggstad Moi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Årsmøtet 2024 ble gjennomført som eiermøte og digitalt.

Styrets sammensetning i 2024 har vært som følger:

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

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

Utleievirksomheten

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

Styretavla/kommunikasjon med eiere og beboere

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

Klager fra beboere/leietakere

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

Ringetablå NA21

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

Bytte av dører

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

Dør magneter og døråpnere i P2.

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

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

Bytte av en rekke vifter

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

Lekkasje NA21 og spyling av avløpsrør

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

Vedlikehold av heis

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

Bytte av brannpanel

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

Avfallshåndtering

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

Forsøpling

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

Smørerom

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

Økonomi

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

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

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

Solsiden Utomhus

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

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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	104 231
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 314	-104 231
Andre kortsiktige fordringer		0	12 980
Driftskonto OBOS-banken		1 553 302	474 955
Sparekonto OBOS-banken		77 402	517 865
SUM OMLØPSMIDLER		1 632 018	1 005 800
SUM EIENDELER		1 632 018	1 005 800

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		888 911	765 671
SUM EGENKAPITAL		888 911	765 671

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		105 899	104 231
Leverandørgjeld		-1 557	135 898
Annen kortsiktig gjeld	14	638 765	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		743 107	240 129

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 632 018	1 005 800
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025

Styret i Solsiden Utomhus Sameie

Børge Hofset

Svein Jarle Hole

Trond Syversen

Tore Nils Hegna

Inge Hjalmar Bjørn Lindblom

Markus Danielsen



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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 driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 300 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 300 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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



NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 223
SUM FINANSKOSTNADER	-1 223

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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



Verification

Transaction 09222115557541432776

Document

Årsregnskap 2024
Main document
6 pages
Initiated on 2025-03-13 09:50:21 CET (+0100) by Bendik Hoff Hjort (BHH)
Finalised on 2025-03-13 12:42:27 CET (+0100)

Initiator

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

Signatories

Børge Hofset (BH)
borge.hofset@hotmail.com

The name returned by Norwegian BankID was "Børge Hofset"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-04-16 11:23:56 CEST (+0200)
Signed 2025-03-13 10:25:44 CET (+0100)

Svein Jarle Hole (SJH)
svein.jarle.hole@gmail.com

The name returned by Norwegian BankID was "Svein Jarle Hole"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-11-05 14:59:08 CET (+0100)
Signed 2025-03-13 10:55:29 CET (+0100)

Trond Syversen (TS)
trond.syversen882@gmail.com

The name returned by Norwegian BankID was "TROND SYVERSEN"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2025-01-03 17:28:08 CET (+0100)
Signed 2025-03-13 12:25:31 CET (+0100)

Tore Hegna (TH)
tore.hegna@gmail.com

The name returned by Norwegian BankID was "Tore Nils Hegna"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-12-23 16:36:29 CET (+0100)
Signed 2025-03-13 09:55:04 CET (+0100)

Inge Lindblom (IL)
inge.lindblom@gmail.com

The name returned by Norwegian BankID was "Inge Hjalmar B Lindblom"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-06-05 13:57:51 CEST (+0200)
Signed 2025-03-13 11:28:14 CET (+0100)

Markus Danielsen (MD)
markdanie25@gmail.com

The name returned by Norwegian BankID was "Markus Danielsen"
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"
2024-04-05 19:26:41 CEST (+0200)
Signed 2025-03-13 12:42:27 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557541432776

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



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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

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

Markus Danielsen Alexander Væring Hegge Elmas Becirovic

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 098
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 098

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 178 000.

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-73
SUM FINANSKOSTNADER	-73

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Styretavle

Tilgang 2019 22 200

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



NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 19,53 % av Solsiden Utomhussameie.

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

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

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

Til orientering vedlegges sameiets godkjente årsregnskap for fjoråret..



Resultatanalyse 2024

Solsiden 3 Og 5 Eierseksjonssameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
--	----------	----------	---------------	--------------

Driftsinntekter

Innkrevde felleskostnader	3 864 576	3 883 000	18 424	0 %
Andre inntekter	50 660	0	-50 660	100 %
Sum driftsinntekter	3 915 236	3 883 000	-32 236	-1 %

Driftskostnader

Personalkostnader	-25 098	-24 000	1 098	-5 %
Styrehonorar	-178 000	-170 000	8 000	-5 %
Revisjonshonorar	-14 470	-12 000	2 470	-21 %
Forretningsførerhonorar	-146 478	-145 000	1 478	-1 %
Konsulenthonorar	-19 264	-15 000	4 264	-28 %
Drift og vedlikehold	-526 084	-295 000	231 084	-78 %
Forsikringer	-172 074	-189 000	-16 926	9 %
Kostnader sameie	-2 547 710	-1 100 000	1 447 710	-132 %
Energi/fyring	0	-900 000	-900 000	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-536 960	-634 000	-97 040	15 %
Andre driftskostnader	-15 785	-13 000	2 785	-21 %
Sum driftskostnader	-4 181 922	-3 497 000	684 922	-20 %

Driftsresultat

	-266 687	386 000	652 687	169 %
--	-----------------	----------------	----------------	--------------

Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	18 557	2 000	-16 557	-828 %
Finanskostnader	-73	0	73	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	18 483	2 000	-16 483	-824 %

Årsresultat

	-248 203	388 000	636 203	164 %
--	-----------------	----------------	----------------	--------------

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544057546

Dokument

Årsregnskap 2024

Hoveddokument

7 sider

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

Hoff Hjort (BHH)

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

Initiativtaker

Bendik Hoff Hjort (BHH)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

bendik.hoff.hjort@obos.no

Underskriverne

Markus Danielsen (MD)

markdanie25@gmail.com

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Markus Danielsen"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

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

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

Alexander Hegge (AH)

alexanderhegge@hotmail.com

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Alexander Væring
Hegge"

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

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

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

Elmas Becirovic (EB)

becirovic_elmas@hotmail.com

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Elmas Becirovic"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

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

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



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544057546

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 11.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.06.25

Selskapsnummer: 5706 Selskapsnavn: SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Markus Danielsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Håvard Hegna og og Espen Punswick er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 187 256.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Elmas Becirovic

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Alexander Væring Hegge

☐ Audun Birger Hjertholm

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jan Espolin Storo

☐ Victoria Stenberg

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Rutiner knyttet til bod i P2

Kvartalsvis vedlikehold på boddør i P2.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Rørspyling

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

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 991998365

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Markus Danielsen som møteleder.

Forslag til vedtak:

Markus Danielsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Håvard Hegna og Espen Punswick som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Håvard Hegna og og Espen Punswick er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Årsregnskap til Solsiden Utomhus legges ved til orientering.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

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

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187 256.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 187 256.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Elmas Becirovic (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elmas Becirovic

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

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

Følgende stilte til valg:
Audun Birger Hjertholm
Alexander Væring Hegge

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Espolin Storo (19 stemmer)
Victoria Stenberg (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Espolin Storo
Victoria Stenberg

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

Fremmet av: Håvard Hegna

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Rutiner knyttet til bod i P2

Fremmet av: Markus Refvik

I løpet av de siste 12

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

Styrets innstilling

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



Forslag til vedtak:

Kvartalsvis vedlikehold på boddør i P2.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Rørspyling

Fremmet av: Kristin Skjeggstad Moi

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549958672

Dokument

5706 Solsiden 3 og 5 11.06.2025

Hoveddokument

4 sider

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

Hjort (BHH)

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

Initiativtaker

Bendik Hoff Hjort (BHH)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

bendik.hoff.hjort@obos.no

Underskriverne

Håvard Hegna (HH)

havard.hegna@gmail.com

+4790864693

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

Espen Punswick /S (EP/)

ep@getmail.no

+4790655332

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

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

<https://scrive.com/verify>



Protokoll til årsmøte 2024 for Solsiden 3 og 5 Eierseksjonsse

Organisasjonsnummer: 991998365

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Markus Danielsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Espen Punswick og Håvard Hegna er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

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

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 178.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 178.000, -.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Elmas Becirovic (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elmas Becirovic

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Audun Hjerterholm (16 stemmer)

Jan Storo (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Audun Hjerterholm

Jan Storo

7. Endring av vedtektenes § 16

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

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

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

Forslag til vedtak:

Endringsforslaget vedtas slik det står.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517318054

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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



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

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



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

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



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



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517318054

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



VEDTEKTER FOR SOLSIDEN 3 og 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Endret av sameiermøtet 04.10.07.

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

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

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

§ 1

Eiendommen – formål

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

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

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

§ 2

Organisering av Sameiet

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

Om boder og parkeringsplasser er nærmere regulert i § 18.

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

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

§ 3

Rettslig råderett

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

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

§ 4

Rett til bruk

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

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

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

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

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

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

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

§ 7

Felleskostnader m.v.

- Felleskostnader som belastes både bolig- og næringsseksjonene

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

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

- Kostnader som bare belastes boligseksjonene

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

- Kostnader som bare belastes næringsseksjonene

Den enkelte næringsseksjon skal dekke kostnader til egen renovasjon, herunder spesiell rydding og rengjøring av den del av Eiendommens utomhusareal som tilstøter næringsseksjonen samt vann- og avløpsavgift etter egen måler. Næringsseksjonene skal alene - basert på sameiebrøkene for disse - dekke kommunale avgifter/skatter relatert til næringsseksjonene.

- Årlig budsjett

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

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

- Utgifter til den enkelte bruksenhet så som:

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

dekkes av den enkelte bruksenhet.

§ 8 Vedlikehold

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

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

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

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 10

Styret

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

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

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

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

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

§ 11

Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 12

Forretningsfører

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

§13

Mindretallsvern

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

§ 14

Endringer i vedtektene

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

§ 15

Generelle plikter

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

§ 16

Solsiden utomhussameie

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

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

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

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

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

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

§ 17 Ny dalen Gårdeierforening

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

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

Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

§ 18 Parkering og boder

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

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

§ 19

Nydalen Energisentral AS

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

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

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

Husordensregler for Solsiden 3 & 5 boligsameie

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

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

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

E-post: solsiden3og5@yahoo.no.

Fellesrom og areal med fellesansvar:

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

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

Indre orden i leilighetene og på balkonger:

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

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

Husordensreglene er endret på ordinært sameiermøte 17. mars 2016



TEGNFORKLARING

- El-30
- El-60-UB
- El-90
- REI-120
- RØRINGSVEI
- BRANNSLANGE
- MAGNETHOLD

Tegningen viser: Plan 5. etasje Bygg 1 til 7

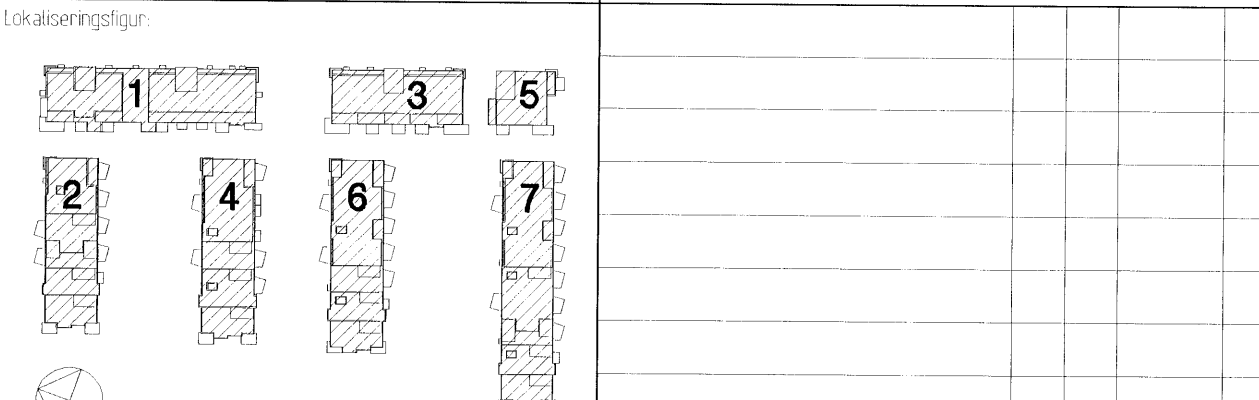
Gr./Bte: 01/15.10.06
Prosjekt: 9911

Status: Tilleggsmelding 09.06.06
Tegninger: A.105
Indeks: -

SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT - BT-1 TIL 5

Byggherre/Utøvere: SOLSIDEN BOLIG AS
V/AVANTOR ASA
NYDALSVEN 21
POSTBOKS 4538, NYDALEN
0404 OSLO
TEL : 23 00 64 80
FAX : 23 00 64 94

Ansvarlig utøvere: AS Ing. Gunnar M. Backe
HANS NIELSEN HAUKE GATE 39
POSTBOKS 4714, TORSKOV
0401 OSLO
TEL : 23 39 23 39
FAX : 23 39 23 40



Ansatt ansvarlig: ARKITEKT: Kongsberg Arkitektkontor AS
Nydalsv. 21, 0403 Oslo.
Postboks 4451, Nydalen
0403 Oslo.

RIB: Rambøll Norge AS
Engelbrekts vei 5
Postboks 427, Skøyen
0213 Oslo.

RØR: Sprinkler Teknikk AS
Brobekkveien 80
Postboks 235, Økern
N-0510 Oslo.

VENT: Bjerke Ventilasjon AS
Østensjøveien 39/41
Postboks 6286, Etterstad
0603 Oslo.

EL: Ørnulf Wiig Installasjon AS
Slependveien 48
Postboks 93
1306 Bærum Postterminal.

REVISJONEN GJELDER: KONTR. SIK. DATO. IND.

TEKNISSERIE: 10.02.06

Tegningen viser: Plan 5. etasje Bygg 1 til 7

Kontroll: 01/15.10.06
Prosjekt: 9911

Status: Tilleggsmelding 09.06.06
Tegninger: A.105
Indeks: -



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato:

Deres ref:

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

Arkivkode: 531

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - NYDALSVEIEN 23

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Bygg 3

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi till: *Tiltakshaver*



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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato:

Deres ref:

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

Arkivkode: 531

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - NYDALSVEIEN 23

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Næringslokaler i Bygg 3.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

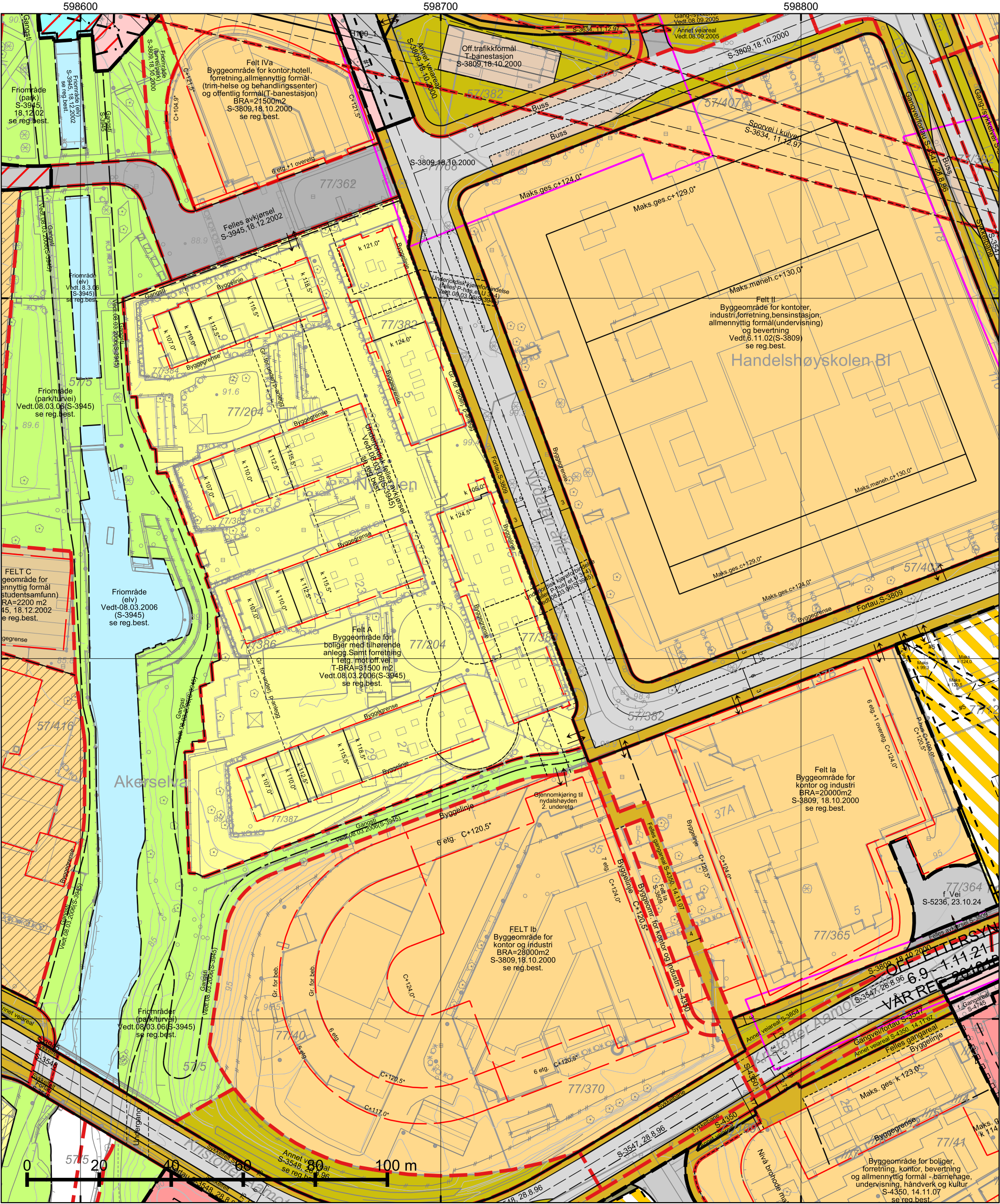


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.06.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145018/ 86514733

Adresse: NYDALEN ALLÉ 17

Gnr/Bnr: 77/383

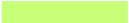
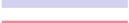
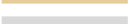
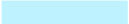
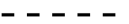
Deres ref.: 62747/ PERROL

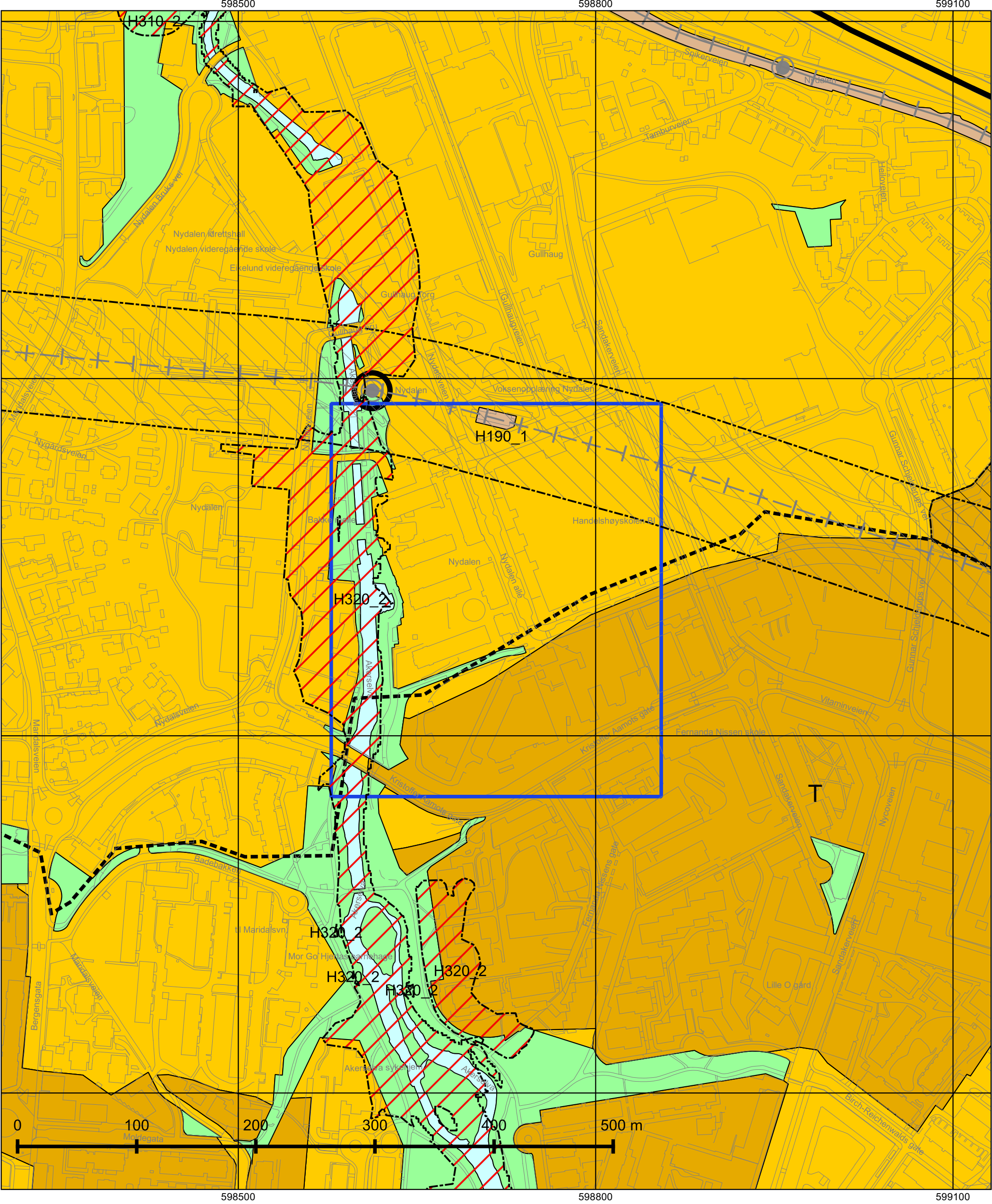
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		73 - Felles gangareal
	73 - Felles gangareal		75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		76 - Felles underjordisk anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor		311 - Annet veiareal
	141 - Forr./kontor/offentlig		312 - Fortau
	142 - Forr./kontor/industri		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	150 - Industri m.tilh.anlegg		324 - Veigrunn under bru
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	171 - Privat skole		913 - Formåavgrensning
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		930 - Reguleringslinje
	311 - Annet veiareal		932 - Regulert kant kjørebane
	312 - Fortau		935 - Regulert parkeringsfelt
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		964 - Regulert u-gradgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Foreløpig plan
	452 - Lek/opphold/sport		Plangrense (gammel lov)
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Plangrense (ny lov)
	1161 - Barnehage		RpRegulertHøyde
	1162 - Undervisning		Grense for bebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Beregnet senterlinje veg
	2010 - Veg		Regulert kjørefelt
	2011 - Kjøreveg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2012 - Fortau		Underjordisk anlegg
	2013 - Torg		Byggegrense
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Regulert stoyskjerm
	2017 - Sykkelveg/-felt		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Oppheving av eiendomsgrense
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Inn-/utkjøring
	RbBevaringGrense		Avkjørsel
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

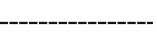
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

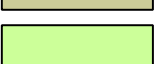
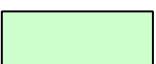
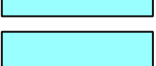
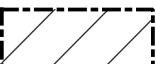
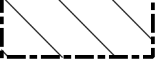
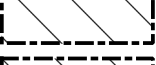
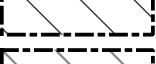
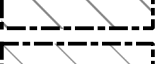
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi