

Nydalen allé 21

Nabolaget Nydalen - vurdert av 252 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Nydalen T i Nydalsveien Linje 37	3 min	0.2 km
Nydalen Linje 4, 5	4 min	0.3 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	12 min	1 km
Storo Linje 11, 12, 18	12 min	0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	4.9 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	8 min	0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	14 min	1.2 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	18 min	1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	18 min	1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min	1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min	0.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min	3.6 km



Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100



Naboskapet
Høflige 57/100


Barnehager


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


Dagligvare


Coop Mega Nydalen	4 min	
Bunnpris Nydalen Søndagsåpent	10 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

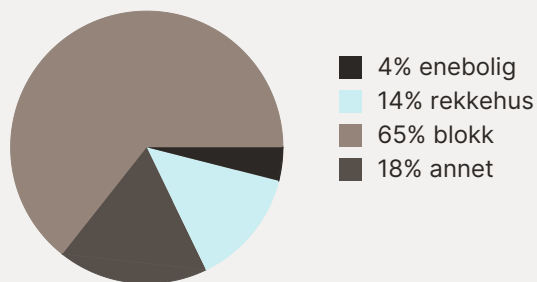
 Bjølsenhallen, flerbrukshall 10 min 
Aktivitetshall 0.8 km

 Bakkehaugen 13 min 
Ballspill 1.1 km

 EVO Nydalen 4 min 

 CrossFit Oslo 5 min 

Boligmasse







«Et flott nabolag å bo i:-)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Torgbygget 3 min 

 Apotek 1 Nydalen 3 min 

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Nydalen allé 21
0484 OSLO
Gnr./Bnr.: 77/383
Oslo kommune

Rapportdato: 18.04.2026
Befaringsdato: 12.04.2026
Referansenummer: 15080392

Areal

Boligbygg
Bruksareal: 53 m² (BRA-i: 48 m²)

Totalt bruksareal: 53 m² (BRA-i: 48 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Torbjørn Sæbøe



92801973

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.04.2026
Referansenummer	15080392
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0067
Hjemmelshaver/selger	Jon Roger Eidet/Ida Grunnan Fostad
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Ida Grunnan Fostad
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	18.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Nydalen allé 21
Postnummer/sted	0484 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	77/383
Seksjonsnr.	104
Tomt	Eiet tomt: 1259 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligbygg	2007		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Solsiden beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte og steinbelagte internveier med diverse beplantning. Felles parkeringsgarasje i byggets kjeller.

Byggemåte

Boligbygg over 8 etasjer med kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein kombinert med trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med tapapp, (taket er ikke besiktiget). Entredør av tre. Balkongdør og vinduer med karmen av tre med to-lags glass. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken med naturlig tilluftventiler i vegger og vinduer. Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg til entre i 6.etasje.





Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann.

Boligen inneholder

Entre, bad, stue/kjøkken og soverom. Utgang fra stue/kjøkken til sydvestvendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Kjøkken		Vannrør	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).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Boligbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6.etasje	48			48	8
	Entre, bad, stue/kjøkken og soverom.				Balkong
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	48	5		53	8
Total bruksareal: 53 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue/kjøkken og soverom 2,53 M, bad 2,19 M.

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 5m², (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 12.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert: 18.05.2026.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Faktura vedrørende utskifting av diverse innredning bad, datert: 31.03.2026.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm fra byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden: 2007- 05.06.2014.

Rapport

Våtrom - Bad


Bad fra byggeår.

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur påkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systernekasse. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.


Oppgraderinger:

2026

- Nytt servantskap, dusvegger og diverse innredning.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

 TG 2 Overflater vegger Det er hull etter tidligere innfestinger ved servantskap. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

 TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.





Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk



Vannrør - Fordelerskap


Kjøkken

Kjøkken fra 2014. Kjøkken med åpen løsning i stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate og oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur. Integrert kjøleskap med frysedel, komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør system kombinert med plastbelagt kobberør. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 2 Vannrør
Vannrør av plastbelagt kobber har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.



Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system kombinert med plastbelagt kobberør. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Fordelerskap med stoppekraner lokalisert på bad. Hovedstoppekran er lokalisert på soverom i garderobeskap. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken med naturlig tilluftventiler i vegger og vinduer.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran



Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himling. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 1 Overflate gulv
Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av bruksslitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

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

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
6.etasje
-  TG 1 6.etasje
I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 8 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 13 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Vinduer og ytterdører


Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra byggeår. Balkongdør og vinduer med karmen av tre med to-lags glass fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til sydvestvendt balkong på 8m². Bærende konstruksjon av betong. Balkonggulv belagt med trefliser. Rekkverk av stålprofiler og glass. Rekkverkshøyden er målt til 110cm. Utebelysning og stikkontakt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

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

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Byggeår

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja

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

Nei.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i entre.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Rømningsplan for boligen utarbeidet (plassert ved hovedinngangen). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker branntekniske forhold, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

Krypkjeller:

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

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

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

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

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

Frittstående bygninger:

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

Gyldighet

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

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 92801973

Egenerklæring

Nydalen allé 21, 0484 OSLO

10 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nydalen allé 21

Postadresse

Nydalen allé 21

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen fra 2013 til februar 2023

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 93109645

Informasjon om selger

Selger

Eidet, Jon Roger

Selger

Fostad, Ida Grunnan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparasjon av spyleknapp på toalett. Bytte av servant og servantskap. Innsetting av nye dusjdører.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ULTIMA RØRSERVICE AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2014

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriker flyttet noen kontakter i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2014.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Geir S Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14098351


Egenerklærings skjema


Name
Jon Roger Eidet

Date
2026-04-10

Name
Ida Grunnan Fostad

Date
2026-04-10

Identification
 Jon Roger Eidet

Identification
 Ida Grunnan Fostad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jon Roger Eidet
Ida Grunnan Fostad

10/04-2026
06:45:51
10/04-2026
09:05:45

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260067 . Vår ref.: 5706-1-104

Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Solsiden 3 Og 5 Eierseksjonsse
Organisasjonsnr: 991998365
Seksjonseier: Eldet, Jon Roger
Medeier: Frostad, Ida Grunnan
Leilighetsnummer: 104
Adresse: Nydalen Allé 21, 0484 OSLO
Seksjonsnummer: 104
Gnr. 77
Bnr. 383

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 3213162.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 347,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	303,00	
Felleskostnader	1 936,00	
Fjernvarme	713,00	
TV-signaler/Internett	395,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	110,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	8 423,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Elmas Becirovic, e-post:

solsiden3og5@styerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

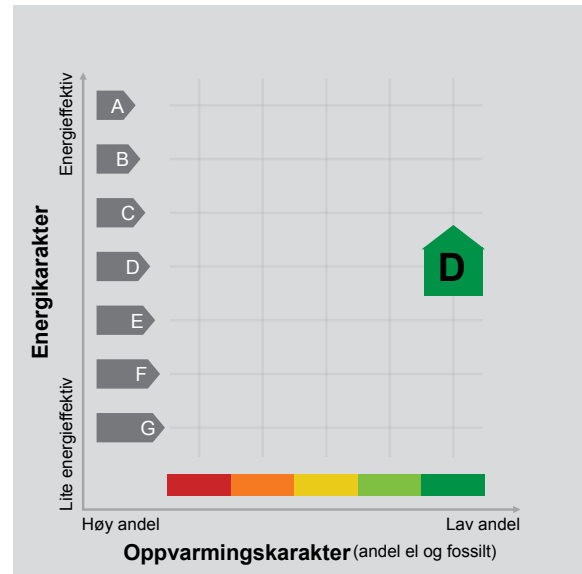
Eierskiftetjenester 2026



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	383
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81772746
Merkenummer	Energiattest-2025-230596
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2006
Bygningsmateriale:
BRA: 46
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja


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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nydalen allé 21	81772746	H0204	88	0	
Nydalen allé 21	81772746	H0304	92	0	
Nydalen allé 21	81772746	H0404	96	0	
Nydalen allé 21	81772746	H0504	100	0	
Nydalen allé 21	81772746	H0604	104	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	54 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	46 m ²
Totalt BRA	46 m ²
Oppvarmet luftvolum	129 m ³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,50 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	229,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 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
Oppvarmingssystem(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 88,8 kWh/år

Ventilasjonsvarme 0,0 kWh/år

Varmtvann 29,8 kWh/år

Vifter 10,0 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 159,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima 8 095 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima 175,97 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima 6 223 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima 175,97 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi ved lokalt klima 8 095 kWh/år

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

Elektrisitet 0 kWh/år

Olje 0 liter/år

Gass 0,0 Sm³/år

Fjernvarme 0 kWh/år

Biobrensel 0 kg/år

Annen energivare 0 kWh/år

Totalt 0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet 2 321 kWh/år

Olje 0 kWh/år

Gass 0 kWh/år

Fjernvarme 5 774 kWh/år

Biobrensel 0 kWh/år

Annen energivare 0 kWh/år

Totalt 8 095 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 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 og Espen Punswick er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Årsregnskap til Solsiden Utomhus legges ved til orientering.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 Solsiden Utomhus.pdf

2. Årsregnskap 2024 Solsiden 3&5.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187 256.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 187 256.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elmas Becirovic

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

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Væring Hegge

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

- Audun Birger Hjertholm

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Espolin Storo

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

- Victoria Stenberg

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

Sak 7

Styret skal ha representanter med overordnet ansvar for begge bygg

Forslag fremmet av:

Håvard Hegna

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Rutiner knyttet til bod i P2

Forslag fremmet av:

Markus Refvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I løpet av de siste 12

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Kvartalsvis vedlikehold på boddør i P2.

Sak 9

Rørspyling

Forslag fremmet av:

Kristin Skjeggestad 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 låsfirmas. 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 garasjelegget 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 UTOMHUS SAMEIE
ORG.NR. 889 866 322, KUNDENR. 5710

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		12 630 923	6 537 152	12 390 000	13 120 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 250	-21 150	-23 000	-23 400
Styreonorar	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
FINANSINNEKTER/-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

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 regnskapsk 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 pc er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre v driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE 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

 **bankID**

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

 **bankID**

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

 **bankID**

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

 **bankID**

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

 **bankID**

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

 **bankID**

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.

SKATTETREKSKONTO

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**FINANSINTEKTER**

Renter bank	13 564
-------------	--------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	238
---	-----

Andre renteinntekter	4 755
----------------------	-------

SUM FINANSINTEKTER	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://scrive.com/verify>



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 11.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.06.25

Selskapsnummer: 5706 Selskapsnavn: SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

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 Skjeggestad Moi

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549958672

Dokument

5706 Solsiden 3 og 5 11.06.2025

Hoveddokument

4 sider

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

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

Initiativtaker

Bendik Hoff Hjort (BHH)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

bendik.hoff.hjort@obos.no

Underskriverne

Håvard Hegna (HH)

havard.hegna@gmail.com

+4790864693

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

Espen Punswick /S (EP/)

ep@getmail.no

+4790655332

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

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

<https://scrive.com/verify>



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 papirsjakten, som for eksempel pizzaesker, må deles opp i små biter på 20x20cm.
- § 2.3 Glass skal ikke kastes med restavfallet, men leveres til kildesortering. Glass i restavfallet sliter veldig på anlegget og vil medføre økte driftsutgifter for sameiet.
- § 3 Det er ikke tillatt å henge opp oppslag innen- eller utendørs i sameiet, uten først å ha fått samtykke fra styret. Oppslag som ikke er godkjent vil bli fjernet.
- § 4 Styret tar initiativ til dugnad på sameiets område. Det forventes at alle beboere tar sin turn i slik aktivitet som også er ment som en hyggelig sosial side av sameiet.
- § 5 Det er ikke 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 selskapseligheter varsles styret senest en uke før.
- § 11 Dyrehold er tillatt. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene. Ordensregler for Solsiden Utomhus er styrende for båndtvang, etterlatenskaper, etc.
- § 12 Det er ikke tillatt å sette opp ekstriør i form av markiser, utelamper, parabolantenne ol. uten at dette er godkjent av styret.
- § 13 Rengjøring av balkongen skal skje på en slik måte at ingenting faller eller børstes ned. Vær klar over at alt som slippes eller faller ned havner på terrassen til noen i 1.etg.
- § 14 Grilling på balkong/terrasser er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Bruk av grill skal ikke være til sjenanse for naboene.
- § 15 Tørking av klær på balkonger skal foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres. Tørkestativ, tørkesnorer og lignende skal ikke være høyere enn rekkverket på balkongen. Tepper og lignende må ikke ristes fra balkongene.
- § 16 Kjøkkenviften er laget for alltid å trekke luft og fuktighet ut av leiligheten. Et godt 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

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 profileringsiltak i tilknytning til Eiendommen skal gjelde at denne skal fremstå med et pent og helhetlig ytre.

§ 7

Felleskostnader m.v.

- Felleskostnader som belastes både bolig- og næringsseksjonene

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

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

- Kostnader som bare belastes boligseksjonene

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

- Kostnader som bare belastes næringsseksjonene

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

- Årlig budsjett

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

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

- Utgifter til den enkelte bruksenhet så som:

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

dekkes av den enkelte bruksenhet.

§ 8 Vedlikehold

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

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

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

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

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

Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

§ 18 Parkering og boder

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

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

§ 19
Nydalen Energisentral AS

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200303087-124 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 5.

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

Norun Holst
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



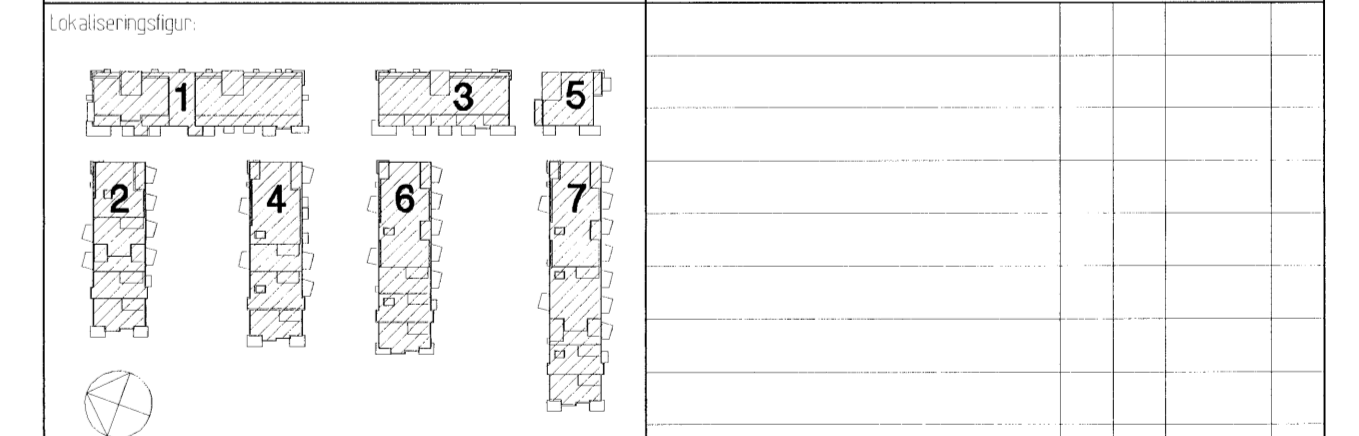
TEGNFORKLARING

- El-30
- El-60-LB
- El-90
- REI-120
- RØMNINGSVEI
- BRANNSLANGE
- MAGNETHOLDER

Tegningen viser: **Plan 6. etasje**
 Bygg 1 til 7

SOLSIDEN BOLIGPROSJEKT - BT-1 TIL 5

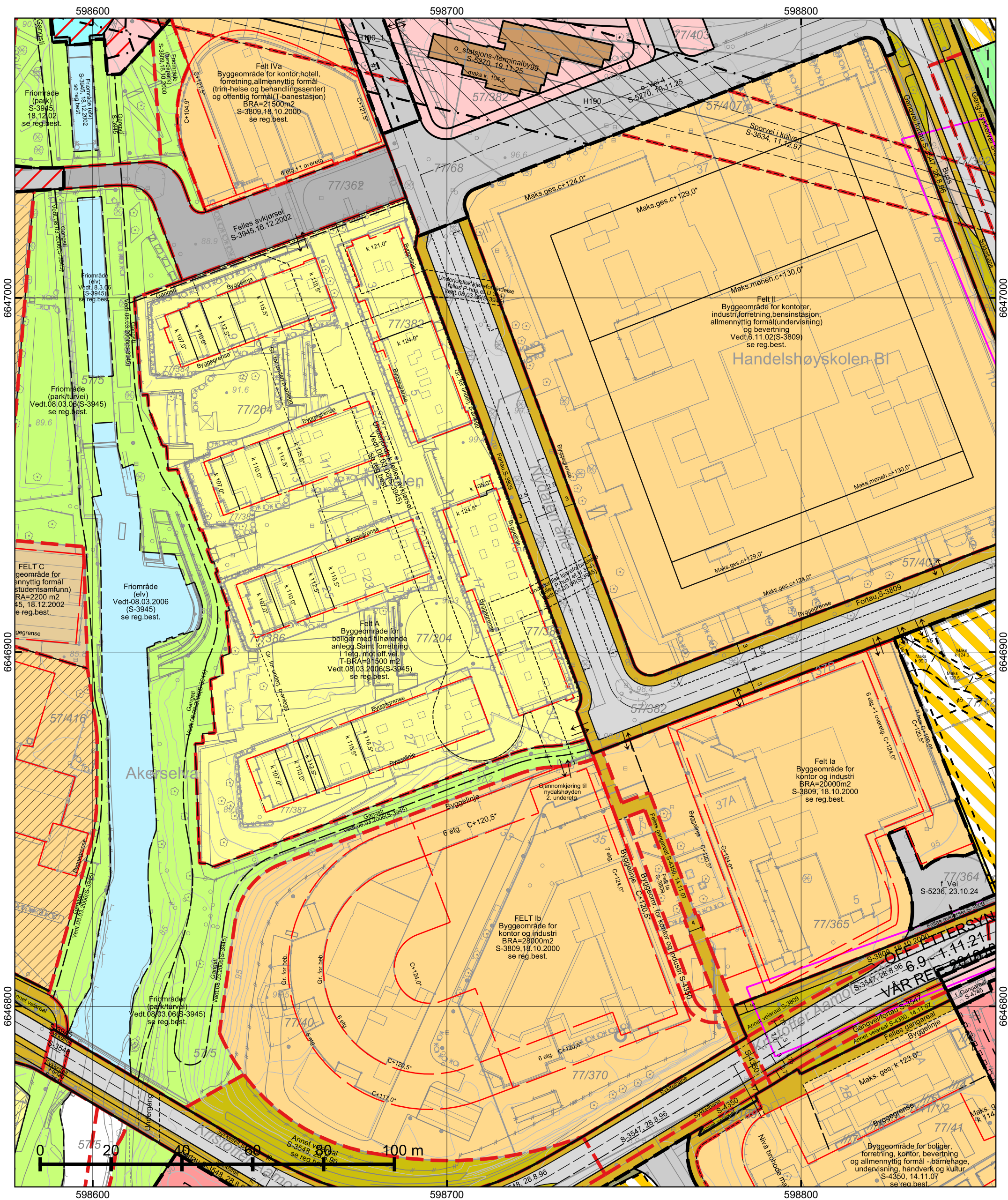
Byggherre/ Eiere:	SOLSIDEN BOLIG AS V/AVANTOR ASA NYDALSVÅGEN 21 POSTBOKS 4538, NYDALEN 0404 OSLO TEL: 23 39 64 80 FAX: 23 00 64 84	Ansvarlig arkitekt:	AS Ing. Gunnar M. Backe HANS NIELSEN HAUGES GATE 39 POSTBOKS 4114, TORSHOV 0421 OSLO TEL: 23 39 23 30 FAX: 23 39 23 40
-------------------	---	---------------------	---



- Ansvarlig prosjekterende:
- ARKITEKT:
Kosbergs Arkitektkontor AS
Nydalsvågen 21, 0403 Oslo.
Postboks: 4538, Nydalen
0403 Oslo.
 - RIB:
Ramboll Norge AS
Engelbrechts vei 5
Postboks: 477, Skøyen
0213 Oslo.
 - RØR:
Sprinkler Teknikk AS
Brookvæien 80
Postboks 235, Økern
N-0510 Oslo.
 - VEN:
Bjerke Ventilasjon AS
Gustavsveien 39/41
Postboks 6286, Etterstad
0603 Oslo.
 - EL:
Ørnulf Wiig Installasjon AS
Sjøpeneveien 18
Postboks 93
1306 Bærum Postterminal.

Tegningen viser: **Plan 6. etasje**
 Bygg 1 til 7

9911 A.106 -



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000


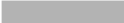


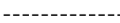





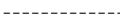

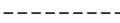
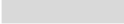




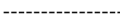







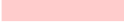
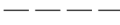
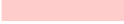
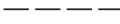


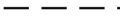











Originalformat: A3

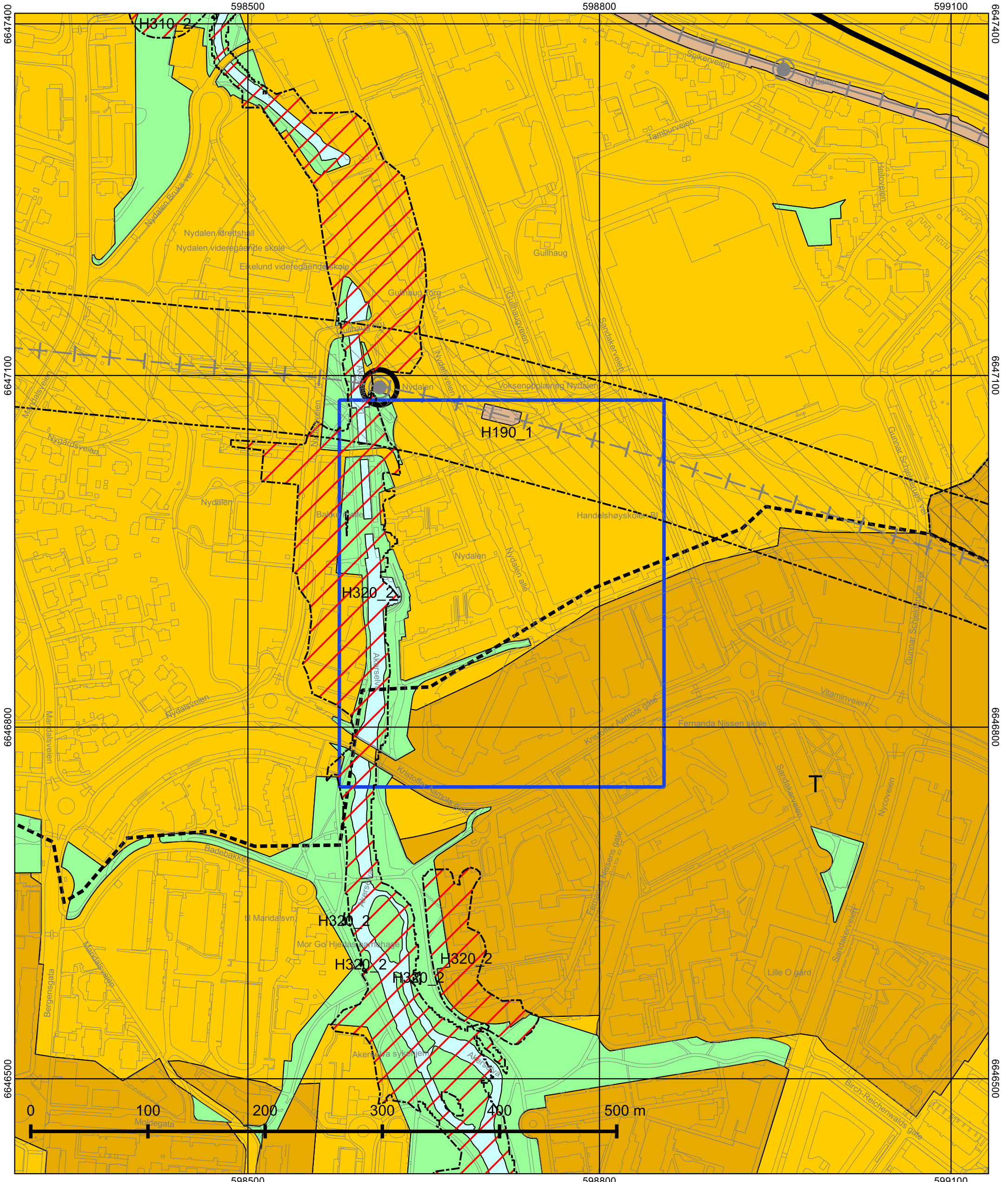
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 154408/ 86528452	Deres ref.:
Adresse: Nydalen allé 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/383	

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		RpFareGrense
	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal		73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
	140 - Bolig/forr./kontor		76 - Felles underjordisk anlegg
	141 - Forr./kontor/offentlig		311 - Annet veiareal
	142 - Forr./kontor/industri		312 - Fortau
	150 - Industri m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		324 - Veigrunn under bru
	171 - Privat skole		325 - Veigrunn i tunnel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		913 - Formålgrensning
	311 - Annet veiareal		930 - Reguleringslinje
	312 - Fortau		932 - Regulert kant kjørebane
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		935 - Regulert parkeringsfelt
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		964 - Regulert u-gradgrense
	452 - Lek/opphold/sport		Formålgrense
	1161 - Barnehage		Foreløpig plan
	1162 - Undervisning		Plangrense (gammel lov)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Plangrense (ny lov)
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		RpRegulertHøyde
	2010 - Veg		Grense for bebyggelse
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Beregnet senterlinje veg
	2013 - Torg		Regulert kjørefelt
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2017 - Sykkelveg/-felt		Underjordisk anlegg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Byggegrense
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		Regulert støyskjerm
	3050 - Park		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag		Oppheving av eiendomsgrense
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Inn-/utkjøring
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Avkjørsel
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

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.



Oslo

Dato: 12.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154408/86528452

Deres ref.:



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
NYDALEN ALLÉ 21

Dato: 12.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528452
9053162

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 383

Vi viser til bestilling av 20260312 for NYDALEN ALLÉ 21.

GNR. 77 BNR. 383

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.08.2006.

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

1259 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

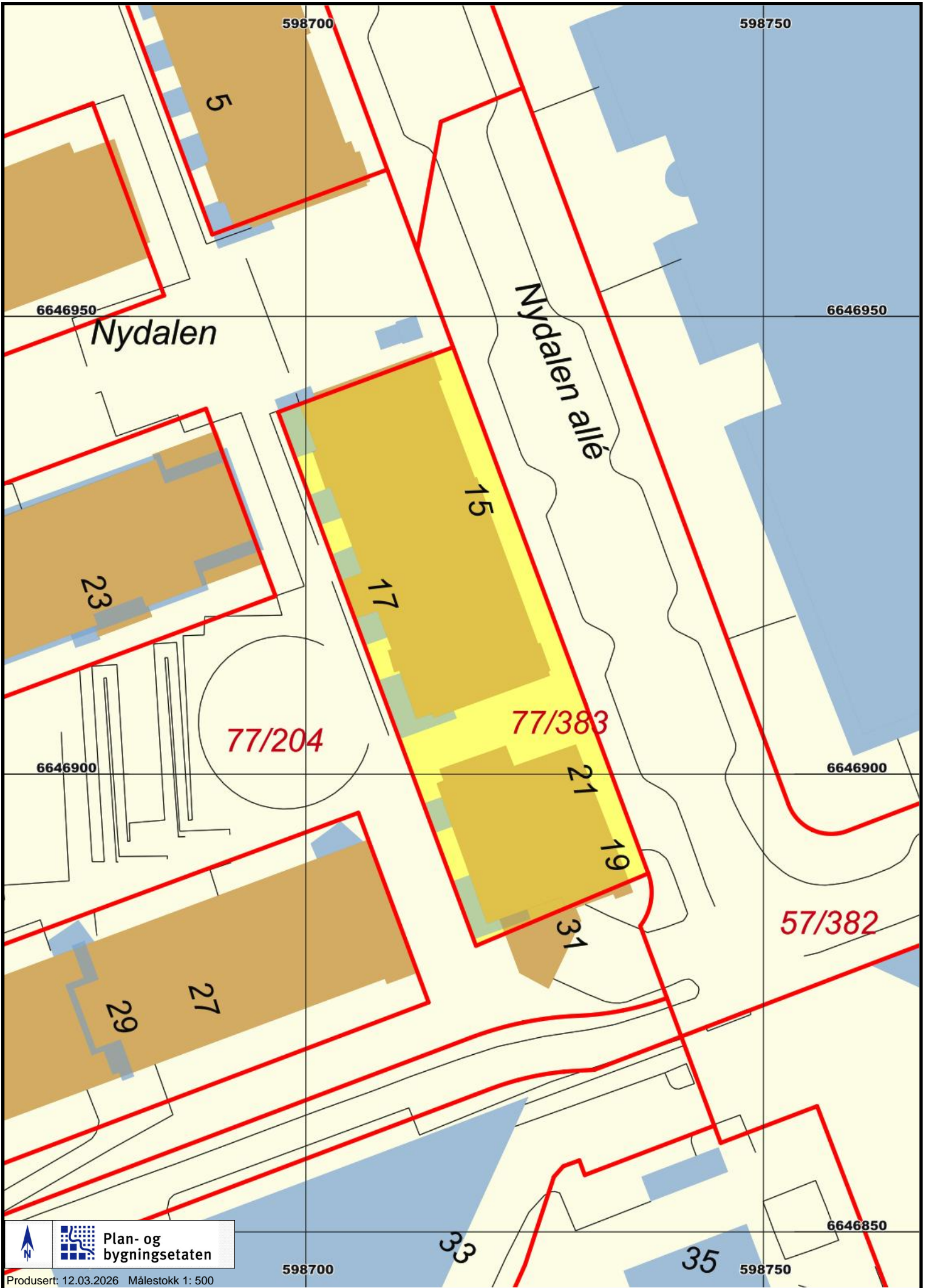


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nydalen

Nydalen allé

77/204

77/383

57/382



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, skadedyr, 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, skadedyr, 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.