NORDVIK

Arnljot Gellines vei 33

3 soverom | 98 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Arnljot Gellines vei 33

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Nabolagsprofil
27	Om boligen
41	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 4-roms hjørneleilighet i 12. etg | Utsikt! | Balkong | Heis | Bad 2016/24 | Varmt vann/fyring inkl. | IN-ordning | *Garasjeplass

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**8 565 067,-**
Fellesgjeld	**560 417,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 186,-**
BRA-i	**98 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Arnljot Gellines vei 33!

Nydelig og tiltalende 4-roms hjørneleilighet med balkong og vakker utsikt over Ekebergskrenten og indre Oslofjord. Gjennomgående planløsning med romslige rom, separat kjøkken, delikat stue og tre gode soverom. Leiligheten er godt vedlikeholdt med malte overflater og nytt gulv, samt nytt lekkert kjøkken og ny baderomsinnredning fra 2023/24.

Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet, samtidig som den ligger tilbaketrukket i grønne omgivelser.

- Lyst i 12. etg.(heis til 11. etg)
- Innglasset balkong på 5,5m²
- Pent bad fra 2016/24
- V.vann/fyring/nett & tv inkl.
- Egen bod rett ved heis
- Felles grøntarealer og eget hagelag
- Mulighet for leie av biloppstillingsplass

Ved nedbetaling av fellesgjeld vil fellesutgifter kunne reduseres til kr. 6.036,-

Planløsning

12. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 104 kvm



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert




FAITH
GEORGE MICHAEL













Balkongen ligger høyt og luftig til og byr på nydelig utsikt over nærområdet.





Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til sentrum. Bussholdeplass for buss 37 ligger kun ca. 7 minutters gange fra boligen.















Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement.





Vinduene gir godt med naturlig lys og en nydelig utsikt. De dype vinduskarmene gir fine muligheter for plassering av planter og dekor.

Rommet har god plass til garderobeskap eller andre praktiske oppbevaringsløsninger.



Soverom 2 er et lyst og romslig rom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.





Et stort garderobeskap med forheng sørger for rikelig med oppbevaringsplass.

Den gode romfølelsen gir stor fleksibilitet og gjør det enkelt å innrede etter egne ønsker og behov.


















P



Arnljot Gellines vei 33

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	**12 min**
449 elever, 25 klasser	1 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	**14 min**
334 elever, 14 klasser	1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	**18 min**
532 elever, 29 klasser	1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**17 min**
617 elever, 44 klasser	1.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**23 min**
373 elever, 27 klasser	1.9 km
Etterstad videregående skole	**12 min**
588 elever, 41 klasser	1 km
Hersleb videregående skole	**7 min**

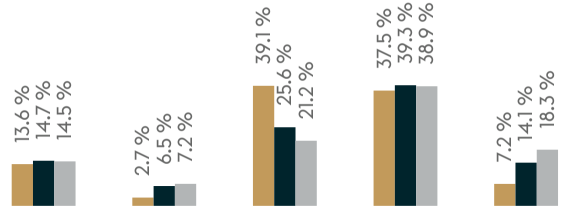
Offentlig transport

Etterstad vest	**7 min**
Linje 37	0.6 km
Bryn stasjon	**15 min**
Linje L1	1.3 km
Helsfyr	**16 min**
Linje 1, 2, 3, 4	1.3 km
Lakkegata skole	**7 min**
Linje 17	3.1 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.9 km

Barnehager

Eitillstad Fus barnehage (1-5 ...	**6 min**
72 barn	0.5 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (...	**7 min**
68 barn	0.6 km
Etterstadjordet barnehage (1-5...	**9 min**
130 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kværnerbyen/Svartdalspark	4 084	2 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Nygård terrasse ballpl./skøyte...	6 min
Vålerenga skole	12 min
Mudo Gym Etterstad	8 min
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0222/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Kjersti Toverud Klette
Terje Fjeldsgård Andersen

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
560 417,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 550 417,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 565 067,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 574 567,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
12

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 6 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 110 kvm

Beskrivelse:

12. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og tre soverom
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 104 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Innhold
Leiligheten ligger i 12. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6m². Boden er rett ved heisen.

Standard
Velkommen hjem!
Leiligheten ligger høyt og luftig til i byggets 12. etasje, hvor heisen tar deg opp til 11. etasje. Boligen holder en god standard og ble oppgradert i 2023/24 med malte overflater, nytt gulv på kjøkken, kontor og i gang, nytt kjøkken og ny baderomsinnredning, samt diverse oppgraderinger av elanlegget. Dette gir boligen et moderne og helhetlig uttrykk.

ENTRÉ
Du ønskes velkommen inn i en innbyende entré. Her får du et flott førsteinntrykk med delikate fargetoner på veggene, flott parkettgulv og plass til oppheng av yttertøy.

STUE
Den lyse og hyggelige stuen har en fin og romslig planløsning med gode innredningsmuligheter. Vinduer på tre sider gir gode lysforhold, en luftig atmosfære og fantastisk utsikt. Den romslige planløsningen gir plass til sofagruppe, TV-møbler, spisebord eller annet ønsket møblement.

Fra stuen er det utgang til en herlig sydvestvendt balkong på ca. 5,5 m² med plass til ulike utemøbler. I 2025 ble balkongen innglasset, noe som gjør at den kan benyttes hele året og fungerer som en naturlig forlengelse av rommet. Balkongen ligger høyt og luftig til og byr på nydelig utsikt over Ekebergskrenten og indre Oslofjord. Selger opplyser at det er svært gode solforhold på balkongen. Om sommeren er det sol fra cirka klokken 10 til 22.

KJØKKEN
Kjøkkenet ligger i et eget, separat rom med plass til en hyggelig spiseplass ved vinduet. Kjøkkenet har en funksjonell og praktisk utforming med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet er nytt fra 2024 med fronter fra Ask og Eng og Noremax. De har moderne og stilfulle farge- og materialvalg, samt en lekker benkeplate i stein. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøle- og fryseskap. Over stekesonen er det kullfiltervifte.

BAD
Romslig, flislagt bad med behagelig gulvvarme, downlights i taket og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av nedfelt servant med underskap for oppbevaring, veggmontert toalett, dusjsone med inn- og utadslående dusjvegger samt frittstående badekar. Rommet har mekanisk avtrekk.

Baderommet ble totaltrenovert i 2016 i regi av boligselskapet. I 2024 ble det satt inn ny, praktisk og lekker innredning med blant annet skap, benkeplate, vegglamper, armatur, dusjvegger og badekar.

SOVEROM 1
Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Det er plass til garderobeløsning etter eget ønske og behov. Vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og byr på nydelig utsikt. Myke fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære.

SOVEROM 2 & 3
To lyse og fleksible soverom med gode bruksmuligheter. Her er det god plass til seng og garderobeskap, og rommene egner seg like godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

Innvendige overflater
- Gulv: Parkett og malte parkettgulv. Fliser på bad.
- Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
- Tak: Malte flater. Takhøyde i stue på 2,48 m.

Parkering
NKBA har et større antall parkeringsplasser som leies ut til beboere. Leie er for tiden kr 267 per måned. Det betales per halvår. Det er seks ladestasjoner som kan benyttes av beboere. Det er også 10 gjesteparkeringsplasser. Disse ligger innerst på parkeringsplassen.

Det er 35 garasjer som eies av den enkelte. Salg av garasjer skal skje ved oppslag i alle tre blokkene i minst 30 dager, men eier bestemmer hvem som får kjøpe. Kun aksjonærer i Nygårdkollen Boligaksjeselskap kan eie garasjer. Plassene omsettes iht. selskapets vedtekter pkt. 4.

*Garasjeplasser selges etter borettslagets egne regler. Selger har garasjeplass til salgs. Ta kontakt med megler hvis dette er av interesse.

Ellers er det er ordinær gateparkering langs Arnljot Gellines vei, gjeldende bestemmelser om beboerparkering gjelder.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2025: Innglassing av balkong utført av Lumon.
2023-24: Sparkling/maling vegger og tak i alle rom. Maling av gulv i stue og på gjesterom. Utført av Oppussingsservice Jacek Ciaputa. Alle radiatorer ble demontert og remontert av rørleggerfirma NM Rør.
2023-24: Diverse oppgradering av el-anlegg: nye stikk, brytere/dimmere, en ny kurs (kjøkken/oppvask), ny termostat til varmekabler på badet. El-arbeid utført av JC Elektro og Design og Kampen Installasjon.
2024: Nytt gulv på kjøkken, kontor og i gangen. Utført av Oppussingsservice Jacek Ciaputa.
2024: Nye innerdører (hovedsoverom, kontor, bad). Montert av Bajer Snekkerservice.
2024: Nytt kjøkken inkl. oppvaskmaskin og komfyrvakt. Montert av Bajer Snekkerservice. Rørarbeid utført av NM Rør. El-arbeid utført av JC Elektro og Design.
2024: Ny innredning på badet (alt av skap, benkeplate, vegglamper, armatur og dusjvegger og badekar). Rørarbeid utført av NM Rør. El-arbeid utført av JC Elektro

og Design.
2016: Totalrenovering av badet i regi av borettslaget (forrige eier).

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - totalrenovering av badet i regi av borettslag. 2024 - oppussing (nytt inventar, dusjvegger, armatur, diverse rørarbeid). Alt rørarbeid av NM Rør

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - regi av borettslag

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - regi av borettslag

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - ny fasade og nye vinduer/balkongdør, i regi av borettslag. 2025 - innglassing av balkong av Lumon

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, spør eventuelt styret i borettslaget

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023-25 - diverse el-arbeid ifm. oppussing (nye stikk, komfyrvakt, ny kurs til oppvaskmaskin). Alt el-arbeid av JC Elektro og Design. Samsvarserklæring foreligger på alt dette. Også diverse arbeid under tidligere eiere. Foreligger samsvarserklæring på deler av dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2020 - El-tilsyn. Mangler er bekreftet rettet i 2021 (tidligere eier).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles anlegg på parkeringsplassen, spør eventuelt styret i borettslaget

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - Utskifting av vann og avløpsrør i regi av borettslaget. Spør eventuelt styret i borettslaget for mer detaljer.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei, spør eventuelt styret i borettslaget

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei, spør eventuelt styret i borettslaget

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei, spør eventuelt styret i borettslaget

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, tidligere eier utvidet badet ved ta deler av det ene soverommet. Dette ble gjort før 2016 / før totalrenovering av badet. Men kjenner ikke til/har ikke dokumentasjon på arbeidet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, ikke relevant i 12. etasje. Spør eventuelt styret i borettslaget.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, noe svertesopp på fugene i dusjen

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei, ikke relevant

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei, spør eventuelt styret i borettslaget

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei, spør eventuelt styret i borettslaget

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja
Oppgi type rapport og årstall: Vurdering av takstmann juli 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i takstmanns rapport

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja, planer for utbygging «Nygårdlunden» nedenfor nr 31, ikke endelig vedtatt. Spør eventuelt styret i borettslaget

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei, spør eventuelt styret i borettslaget

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei, spør eventuelt styret i borettslaget

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei, spør eventuelt styret i borettslaget

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
- Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygning generelt:

- Grunn og fundamenter, generelt: Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Yttervegger: Pusset malt murfasade og teglstein. 2016: Oppgradering av blokken med etterisolering og nye overflater.
- Takkonstruksjon: Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.
- Trapper: Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
- Heis: Det er to heiser i blokken. Disse går til 11. etg. med trapper opp til 12. etg.
- Vinduer: Trerammer med 3-lags energiglass fra 2016.
- Balkong: Utgang til innglasset balkong, balkongen er på ca 5,5 m^2 gulv. Treheller på balkongen.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Innvendig > Overflater - gulv:
Det er påvist riss/sprekker i overflater.
Konsekvens/tiltak: Stedvis noe slitte gulv.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
*Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
*Luke på stuen i ytterveggen er bak bokhyllen og derfor ikke funksjonell.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme):
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

- Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin og vaskemaskin medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe stue, vegglamper stue, soverom og kjøkken, stringreoler stue (høy og lav), bambusgardiner på soverommene, knaggrekke i gang og TV i stua. Andre taklamper følger med hvis ønskelig.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg. Elektrisk gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3410 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 186,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer Varmtvann, oppvarming, internett/tv, eiendomsskatt, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnader pr. 07.07.26 utgjør kr. 9.185,80,- pr md.
Herav:
- IN lån 1 - Akonto renter: 2 582,59,-
- IN lån 1 - Akonto avdrag: 631,18,-
- Felleskostnader: 5 821,03,-
- Trappevask: 151,00,-

Leiligheten er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Total eiendomsskatt for 2026: kr. 1.061,-.

Fremtidig endring:
- Eiendomsskatt: kr. 265,25 fra 01.11.2026
- Eiendomsskatt: kr. 265,25 fra 01.09.2026

Aksjelaget har IN-ordning på lånet 98207436151, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.
Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 3.149,93,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 6.035,87,-, etter dagens lånebetingelser.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av aksjelaget/borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 972 969,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 891 874,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Nygårdkollen Boligaksjeselskap har kollektiv TV- og internett-avtale med Telia (tidligere Get). Grunnpakken som er inkludert i felleskostnadene er Telia Flex Max.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Nygårdkollen Boligaksjeselskap er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Selskapets aksjekapital er på kr 101 920,-,- fordelt på 196 aksjer á kr 520,-.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

- Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til inngått avtale.
- Det er fellesvaskeri i alle blokker, som kan benyttes av alle beboere. Vaskeriene er utstyrt med to vaskemaskiner og én tørketrommel.
- Det er et eget rom for barnevognsparkering i hver blokk.
- Det er ekstra boder til utleie i hver blokk. Kontakt styret for å forhøre deg om det ledige boder.
- NKBA varmes opp via radiatorer mellom medio september og medio mai.
- Hver leilighet skal ha luke til ventilasjonsanlegg på kjøkken og bad. Disse lukene er knyttet til de felles ventilasjonsanleggene i hver respektive blokk.

På selskapets hjemmesider - www.nkba.no - finner du praktisk informasjon om boligselskapet, herunder informasjon om vedtekter/husordensregler, parkering/ladestasjoner, tv/internett, nøkkelbestilling, søknadsskjemaer med mer.

Styret skriver i e-post pr. 08.07.26 at:
- Det er p.t. ingen konkrete planer om større vedlikeholdsprosjekter, men bygningene er snart 70 år, så det må forventes løpende vedlikehold. Se oversikt i innkallelse til generalforsamling i dokumentpakken fra forretningsfører for hva som allerede er utført.
- Det er ikke vedtatt økning av felleskostnadene. Det må påregnes økninger i takt med ordinære prisstigning, eller dersom det blir nødvendig pga. fremtidige vedlikeholdsprosjekter.
- Det har vært noen tilfeller av veggedyr og sølvkre i leiligheter de seneste tyve år. Disse tilfellene er bekjempet. Det er ingen pågående saker. Selskapets bygningsforsikring inkluderer skadedyrbekjempelse.
- Det er per i dag noen få ledige parkeringsplasser til leie
- Det gjøres oppmerksom på pågående byggesak på nabotomt, Arnljot Gellines vei 29 - oppføring av boligblokk på elleve etasjer,
Se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/case

det.asp?direct=Y&mode=all&caseno=202200843

Større vedlikehold/rehabilitering siste ti år:
2024: Rehabilitering av bunnledninger i blokk B og C.
2023: Nye balkonger for ettromsleilighetene, totalt 64 leiligheter.
2023: Ny støttemur til oppkjørselen til blokk B
2022: Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak.
2021: Utskifting branndører.
2021: Utskifting av alle avtrekksvifter.
2019-2020: Pusset opp vaskerier.
2019-2020: Installert elbil-ladere.
2018: Installert brannvarslingsanlegg.
2018: Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene.
2017: Ny lekeplass.
2017: Installert fibernett for TV og internett i alle leiligheter.
2015-2017: Oppgradering av fasader. Etterisolering av blokkene, skifte alle vinduer til støydempede vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger.
2015-2017: VVS. Utskifting av vann og avløpsrør. Rehabilitering av baderom.
2015-2017: Ventilasjonsanlegget ble renset.
2014: Utvidelse av gangsti mellom blokkene, opparbeidet ny platting og sittegruppe ved lekeplassen.

Under årsmøte 2026 ble følgende vedtatt:
- Utvidelse av innelåst sykkelparkering: Med en ramme på inntil 650.000 kr skal styret sørge for økt kapasitet på innelåst sykkelparkering med tak og vegger.

Styrets årsrapport 2026

Bunnledninger blokk A
Det er utført løpende vedlikehold av bygningsmassen med tekniske installasjoner. I blokk A ble bunnledningene skiftet. I motsetning til blokk B og C, der bunnledningene ble strømpefornyet i 2024, kunne denne løsning ikke benyttes i blokk A. Det ble isteden lagt nye bunnledninger langs himling og vegger i kjelleren.

Øvrig vedlikehold
Det er etablert nytt rekkverk langs oppkjørselen til blokk B.
Styret har en rekke ganger måttet fjerne tagging både innen- og utendørs.

Utbyggingssaker i nærområdet
Styret har over flere år fulgt opp den pågående utbyggingssaken der USBL søker å etablere en høyblokk mellom blokk B og Lodalen BRL. Det har vært benyttet juridisk bistand, hvor de to boligselskapene har delt på kostnadene.
Byggesaken har vært en langvarig prosess. PBE gav rammetillatelse i desember 2017. Etter klage ble tillatelsen omgjort til ny rammetillatelse i oktober 2019 på grunn av feil i vedtaket. Denne ble påklaget og behandlet av Fylkesmannen, som endret vedtaket i 2021. PBE ga deretter ny rammetillatelse i november 2024. Denne ble påklaget, og tillatelsen ble opphevet kort tid etter forrige årsmøte. I januar 2026 ble det på nytt gitt rammetillatelse. Sammen med Lodalen BRL har NKBA påklaget vedtaket. I skrivende stund er klagen til behandling.
Oppfølgingen fra NKBA og Lodalen BRL har medført at prosjektets omfang hittil er redusert fra 67 til 42 leiligheter.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 560 417,-pr. 07.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208119362
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,53%
Restsaldo: 13 314 251,00
Innfrielsesdato: 30.08.2063
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207436151
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,53%
Restsaldo: 62 140 953,00
Innfrielsesdato: 30.12.2055
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en

av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208119362
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207436151
Restsaldo: 560 416,91
Kapitalkostnader: 3 149,93
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 560.416,91,-, pr. dags dato.

IN-ORDNING
Aksjelaget har IN-ordning på lånet 98207436151, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Dette kan gjøres to ganger i året: 30.03 og 30.09.

Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 3.149,93,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 6.035,87,-.
Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 0,-, etter dagens lånebetingelser.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 41 108,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 2 399 099,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 846 374,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Vaskeriene tillates bare brukt etter liste oppsatt av styret. For selve bruken av vaskeriene gjelder særskilt instruks.
- Det tillates bruk av elektrisk grill. Det tillates ikke å grille etter kl. 22.00

NKBA varmes opp via radiatorer mellom medio september og medio mai. Når felles varmeanlegg skrus på om høsten bør radiatorene luftes. Dette gjøres med en spesiell luftenøkkel. Kontakt styret dersom du ikke vet hvordan du skal lufte radiatoren. Ved lekkasje, ta kontakt med styret straks.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning:
Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde eller passe hund og andre dyr uten samtykke fra styret. Det skal søkes på fastsatt søknadsskjema. Hold av et større antall dyr i en bolig aksepteres ikke. Tillatelse må i hvert tilfelle godkjennes av styret på forhånd. Ved fremleie gjelder samme bestemmelser.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86838464

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 188 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i grønne og svært barnevennlige omgivelser i Lodalen med kort vei til barnehage, skoler, offentlig kommunikasjon, treningssted, idylliske parker, flotte idrettsanlegg m.m. Lodalen er et skjermet og tilbaketrukket boligområde mellom Etterstad og Kværnerbyen. Området forbindes med Etterstad via gangbro over togsporet, noe som gir enkel tilgang til flotte grøntarealer.

Kort avstand til kafeer og spisesteder som Åpent bakeri (Kværnerbyen), Farine (Kampen), Kiosk (Galgeberg), Fuglen Coffee Roasters og ZZ Pizza (St. Halvardsgate). På toppen av Arnljot Gellines vei, finner man Kroloftet og Kruttverket kafé og bar. På Kruttverket er det kafé,

uteservering, konserter, yogatimer, filmklubb og andre kulturtilbud. Oslo badstuforening har badstu ved Kruttverket med utsikt over Alnaelva. I regi av det kreative kontorfellesskapet Kroloftet avholdes kurs i alt fra keramikk til snekring.

Fra eiendommen er det kort vei til Kværnerbyen. I dag er området forvandlet til et attraktivt boligområde med høy kvalitet. Området ligger rolig tilbaketrukket mellom Ekeberg og Vålerenga og er flott opparbeidet med parkmessig preg. Her er Alnaelva i dag gjenskapt som et vannspeil i et parkdrag sentralt gjennom området. Om vinteren blir vannspeilet omgjort til skøytebane, til stor glede for alle barn.

I nærområdet ligger Vålerenga med sin karakteristiske trehusbebyggelse. Her finner du små kafeer, spisesteder og butikker. I Vålerengaparken kan du nyte timer i solen eller ta med hunden på dressurkurs, da de hver onsdag arrangerer dette gratis. I nærområdet har du også Svartdalsparken og Svartdalen med sin særpregede vegetasjon og turstier langs Alna, over til Østensjøvannet og videre til Østmarka. Stiene er nylig pusset opp, og tar deg gjennom vakker natur.

Fra eiendommen har du kort vei til Oslo Sentrum. På veien passerer du Gamlebyen med Middelalderparken. Her finner du Oslos historiske røtter i form av gamle ruiner og gateløp, som sammen med Ladegården er populære mål for byvandringer. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 eller Kiwi. I nærheten ligger også Fyrstikktorget med et utvalg av butikker, postkontor, apotek, kafé og andre servicetilbud.

Bjørvika er et spennende nærområde hvor man finner Operaen, nytt Deichmanske Bibliotek, parker med sports- og lekemuligheter, og på Sørenga hvor man finnet et flott utendørs badeanlegg med strand, brygge og stupetårn. På Ekeberg er det fine tur- og rekreasjonsområder med Skulpturparken, rideskole og Ekebergsletta.

Nærmeste holdeplass med busslinje 37 (nattruter også) og Helsfyr T-banestasjon. Det finnes flere bussforbindelser i Kværnerbyen, Galgeberg (20 og 37) og fra busstoppet i Konows gate (34, 70 og 74). Fra Galgeberg er det også nattruter. Fra Schweigaardsgate går trikk nr. 18 og 19.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen:
- Boligblokk, 11.01.1971
- Utskifting av innvendige vann- og avløpsrør, samt tilhørende våtromsrehabilitering, 13.03.2017

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Badet er utvidet, slik at det tredje soverommet har blitt mindre. Soverommet har nå inngang fra stuen.

Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler aksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger på et område som er uregulert.

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

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

KDP-18
Kommunedelplan for Alna miljøpark
Flate: Bevaringsverdig bygning/anlegg og Krav til ny reguleringsplan

KDP-17
Kommunedelplan for torg og møteplasser.
Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo

Pågående byggesaker i området:

Arnljot Gellines vei 29 - oppføring av boligblokk på elleve etasjer
Saksnr: 2025/08934
Status: Rammetillatelse gitt, 20.01.2026
Søknaden omfatter oppføring av boligblokk på 11 etasjer, med to kjelleretasjer. Det etableres felles uteoppholdsareal på terreng, og private uteoppholdsarealer for samtlige boenheter i form av balkonger, markterrasser og takterrasser.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/135/15:
18.12.1914 - Dokumentnr: 900526 - Forkjøpsrett

28.05.1959 - Dokumentnr: 6179 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.06.1959 - Dokumentnr: 6478 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrekt tinglysingsdato er 28.05.1959 og korrekt dokumentnummer er 6178 iht gammel grunnbok og pantebokskopi.

17.09.1959 - Dokumentnr: 1765 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

Diverse påtegning
Dato i grunnboken er blitt registrert feil ved konvertering.
Dokumentet er registrert 17.02.1959.

28.09.1959 - Dokumentnr: 6177 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.02.1963 - Dokumentnr: 1421 - Skjønn

21.06.2022 - Dokumentnr: 668741 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:63
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om tilrettelegging for fremtidig tilkobling av vann
Bestemmelse om grøfter/kummer

18.12.1914 - Dokumentnr: 900525 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:135 Bnr:3

09.03.1973 - Dokumentnr: 923028 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.135 BNR.25, 26 OG 27.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike

avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et

slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 448,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 1 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 410,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg interiørveileder ca. kr. 2 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 208,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. juli 2026

Ansvarlig megler
Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90655040

Megler 2
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 135, bnr. 15
Aksjenummer 122

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 09.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26324 **Eiendomsverdi ref nr:** CJ1910

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Ingvild Skaranger

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av aksjenr: 122 i aksjelaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

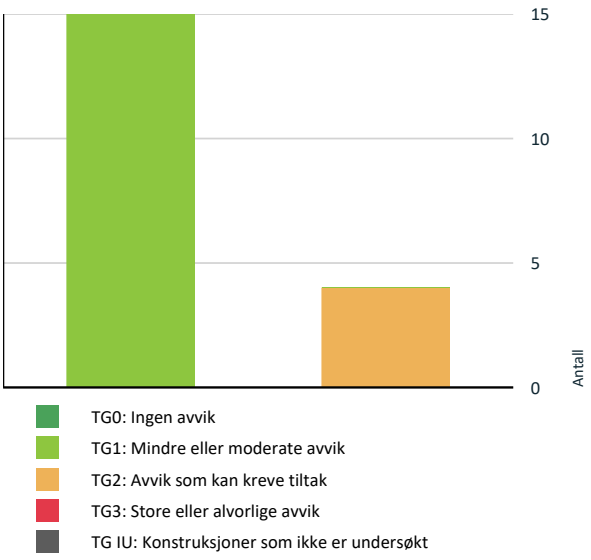
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > 12 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Innglassing av balkong utført av Lumon.
2024	Modernisering	2023-24: Sparkling/maling vegger og tak i alle rom. Maling av gulv i stue og på gjesterom. Utført av Oppussingsservice Jacek Ciaputa. Alle radiatorer ble demontert og remontert av rørleggerfirma NM Rør. 2023-24: Diverse oppgradering av el-anlegg: nye stikk, brytere/dimmere, en ny kurs (kjøkken/oppvask), ny termostat til varmekabler på badet. El-arbeid utført av JC Elektro og Design og Kampen Installasjon. 2024: Nytt gulv på kjøkken, kontor og i gangen. Utført av Oppussingsservice Jacek Ciaputa. 2024: Nye innerdører (hovedsoverom, kontor, bad). Montert av Bajer Snekkerservice. 2024: Nytt kjøkken inkl. oppvaskmaskin og komfyrvakt. Montert av Bajer Snekkerservice. Rørarbeid utført av NM Rør. El-arbeid utført av JC Elektro og Design. 2024: Ny innredning på badet (alt av skap, benkeplate, vegglamper, armatur og dusjvegger og badekar). Rørarbeid utført av NM Rør. El-arbeid utført av JC Elektro og Design.
2016	Modernisering	Totalrenovering av badet i regi av borettslaget (forrige eier).

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

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

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Pusset malt murfasade og teglstein.
2016: Oppgradering av blokken med etterisolering og nye overflater.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er to heiser i blokken.
Disse går til 11. etg. med trapper opp til 12. etg.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2016. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord,

omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til innglasset balkong, balkongen er på ca 5,5 m² gulv.
Treheller på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Innglasset balkong med adkomst fra stue. Balkongen er ikke isolert og oppført i stålkonstruksjoner med enkle glass.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett og malte parkettgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Stedvis noe slitte gulv.

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Rombehandling/- overflatebehandling:
Vegger: Malte flater på vegger.
Tak: Malte flater i tak.
Takhøyde i stue på 2,48 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Hyller og heng på ett soverom.
Normal funksjon på garderoben.

VÅTROM

12 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderommet ble oppusset i 2016 i regi av boligselskapet.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Husk sammenføyning i sluk til slutt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

12 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er 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. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

12 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger på bad: Fliser på vegger.
Himling på bad: Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.

Årstall: 2016 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

12 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



12 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med jordingskabel til slukrist. Hjelpesluk.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2016 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag





12 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, badekar, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

12 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og

hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.





12 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

12 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, kullfiltervifte over integrert koketopp, integrert ovn, benkeplate i stein, underlimt kum med ettgreps blandebatteri og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

12 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1

undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.
Kursoversikt på rør.
To stoppekraner i skap, disse fungerte ved testing.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luke i yttervegger og luke til felleskanal på kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Luke på stuen i ytterveggen er bak bokhyllen og derfor ikke funksjonell.







TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
TG 2 grunnet alder. Det er også nyere radiator i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

For å lukke avvik må rør og radiatorer byttes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.
• Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
Det bekreftes samsvarserklæring og el-tilsyn i forrige salgsoppgave.

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen.

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.
• Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
Det bekreftes samsvarserklæring og el-tilsyn i forrige salgsoppgave.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
12 Etasje	98		6	104	
Kjeller		6		6	
SUM	**98**	**6**	**6**		
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
12 Etasje	Entré, bad, 3 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvflate på ca. 5,5 m². Andel yttervegg mellom balkong og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b). Innglassede balkonger generelt er å betrakte som S-rom. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale luftåpninger mellom glassene, eller skyvbare glassfelt som kan åpnes/lukkes.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Kjersti Toverud Klette	Kunde
	Terje Fjeldsgård Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	15		0	13188 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Arnljot Gellines vei 33

Hjemmelshaver
Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Nygårdkollen Boligaksjeselskap	933200000	H0101	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	Kjersti Toverud Klette og Terje Fjeldsgård Andersen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
122

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Kværnerdalen, mellom Vålerenga og Ekebergåsen. Blindvei med trafikk kun til eiendommene. Gangavstand til nærbutikk og kommunikasjonsmidler. Sentralt i forhold til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Aksjeleilighet beliggende i 12. etasje bestående av entré, bad, tre soverom, kjøkken og stue.
Utgang til innglasset balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	86838464.			

Kommentar
Fellespolise for aksjelagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2026	
2	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kjersti Toverud Klette	9578-5998-4-2266429	2026-07-12 15:43:21
Terje Fjeldsgård Andersen	9578-5993-4-2499931	2026-07-12 15:37:08

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. juli 2026

Oppdragsnummer
29-0222/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Kjersti Toverud Klette, Terje Fjeldsgård Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86838464
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - totalrenovering av badet i regi av borettslag 2024 - oppussing (nytt inventar, dusjvegger, armatur, diverse rørarbeid). Alt rørarbeid av NM Rør

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - regi av borettslag

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - regi av borettslag

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - ny fasade og nye vinduer/balkongdør, i regi av borettslag 2025 - innglassing av balkong av Lumon

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Spør eventuelt styret i borettslaget

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023-25 - diverse el-arbeid ifm. oppussing (nye stikk, komfyrvakt, ny kurs til oppvaskmaskin). Alt el-arbeid av JC Elektro og Design. Samsvarserklæring foreligger på alt dette. Også diverse arbeid under tidligere eiere. Foreligger samsvarserklæring på deler av dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2020 - El-tilsyn. Mangler er bekreftet rettet i 2021 (tidligere eier).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles anlegg på parkeringsplassen, spør eventuelt styret i borettslaget

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - Utskifting av vann og avløpsrør i regi av borettslaget. Spør eventuelt styret i borettslaget for mer detaljer.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Spør eventuelt styret i borettslaget

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Spør eventuelt styret i borettslaget

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Spør eventuelt styret i borettslaget

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier utvidet badet ved ta deler av det ene soverommet. Dette ble gjort før 2016 / før totalrenovering av badet. Men kjenner ikke til/har ikke dokumentasjon på arbeidet.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant i 12. etasje. Spør eventuelt styret i borettslaget.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Noe svertesopp på fugene i dusjen

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Spør eventuelt styret i borettslaget

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Spør eventuelt styret i borettslaget

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vurdering av takstmann juli 2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i takstmanns rapport

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Planer for utbygging «Nygårdlunden» nedenfor nr 31, ikke endelig vedtatt. Spør eventuelt styret i borettslaget

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Spør eventuelt styret i borettslaget

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Spør eventuelt styret i borettslaget

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Spør eventuelt styret i borettslaget

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Spør eventuelt styret i borettslaget

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0222/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Terje Fjeldsgård Andersen	**2026-07-12**	**Kjersti Toverud Klette**	**2026-07-12**

Identifikasjon

Terje Fjeldsgård Andersen

Identifikasjon

Kjersti Toverud Klette

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0222/26 . Vår ref.: 6032-1-196 Dato: 07.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nygårdkollen Boligaksjeselskap
Organisasjonsnr:	933200000
Aksjonær:	Klette, Kjersti Toverud
Medaksjonær:	Andersen, Terje Fjeldsgård
Leilighetsnummer:	196
Aksjeboenhetsnumer:	00186
Adresse:	Arnljot Gellines Vei 33, 0657 OSLO
Aksjenummer:	122
Gnr.	135
Bnr.	15

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86838464.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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 spesifikasjon, 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.

Parkeringsplasser til leie i selskapet. Leien betales forskuddsvis hvert halvår. Søknadsskjema og regler finnes på selskapets hjemmeside http://www.nkba.no. Parkeringsplassen følger ikke boligen ved salg. Dersom selger har parkeringsplass er han selv ansvarlig for å sende oppsigelse direkte til styret. Enkelte beboere har kjøpt garasjeplass. Disse omsettes iht reglement i vedtektenes ¤ 4.
Selskapet har avtale om nedbetaling av fellesgjeld ordning. For å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
Selskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato. Selskapet har inngått IN-avtale gjeldende fra mars 2018 med mulighet for IN-innbetaling pr. 30.03 og 30.09. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. De er 64 leiligheter som får andel av balkonglånet, disse har egen felleskostnadskategori for å dekke lånekostnaden. Styret besluttet å øke: Felleskostnader og garasje øker med 3,1 % fra 1. februar 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208119362
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,53%
Restsaldo:	13 314 251,00
Innfrielsesdato:	30.08.2063
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207436151
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,53%
Restsaldo:	62 140 953,00
Innfrielsesdato:	30.12.2055
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 185,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto renter	2 582,59	
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto avdrag	631,18	
Eiendomsskatt		265,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		265,25 fra 01.09.2026
Felleskostnader	5 821,03	
Trappevask	151,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	1 417,-
Fradragsberettigede kostnader:	31 362,-
Annen formue:	41 108,-
Gjeld:	564 373,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208119362
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207436151
Restsaldo:	560 416,91
Kapitalkostnader:	3 149,93
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 560 416,91,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver John Fawzi Girgis Mankarios pr. e-post: john.mankarios@obos.no eller telefon: 22 86 58 62.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Geir Haatveit, e-post: styret@nkba.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6032
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Velkommen til årsmøte i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

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

Dato for årsmøtet:

2. juni 2026 kl. 18:00, Kruttverket Arnljot Gellines vei 41B (Den gamle fabrikken)..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Større vedlikehold/rehabilitering siste ti år

2024 – 2025: Rehabilitering av bunnledninger i alle tre blokker
2023: Nye balkonger for ettromsleilighetene, totalt 64 leiligheter
2023: Ny støttemur til oppkjørselen til blokk B
2022: Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak.
2021: Utskifting branndører
2021: Utskifting av alle avtrekksvifter
2019 – 2020: Pusset opp vaskerier
2019 – 2020: Installert elbil-ladere
2018 – 2018: Installert brannvarslingsanlegg.
2018 – 2018: Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene
2017 – 2017: Ny lekeplass
2017 – 2017: Installert fibernett for TV og internett i alle leiligheter.
2015 – 2017: Oppgradering av fasader. Etterisolering av blokkene, skiftet alle vinduer til støydempede vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger.
2015 – 2017: VVS. Utskifting av vann og avløpsrør. Rehabilitering av baderom.
2015 – 2017: Ventilasjonsanlegget ble renset

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838464.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til

forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Egenandelen for bygningsforsikringen er p.t. kr. 12.000. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09 på aksjeselskapets felleslån.

Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60.000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Annen informasjon
På selskapets hjemmesider - www.nkba.no - finner du praktisk informasjon om boligselskapet, herunder informasjon om vedtekter/husordensregler, parkering/ladestasjoner, tv/internett, nøkkelbestilling, søknadsskjemaer med mer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjennelse av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjennelse av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Omdisponering av sykkelparkering i gammelt fryseri
9. Utvidelse av innelåst sykkelparkering
10. Lås til sykkelrom
11. Fjerne skilt
12. Retningslinjer for valgkomiteen
13. Retningslinjer for dugnadskomiteen
14. Valg av tillitsvalgte

15. Valgkomite

16. Dugnadskomite

Med vennlig hilsen,
Styret i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

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

Det foreslås at boligselskapets rådgiver, John Mankarios velges som møteleder.

Forslag til vedtak

John Mankarios er valgt.

Sak 2

Godkjennelse av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Velges på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 6032_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000.

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som boligselskapets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som boligselskapets revisor.

Sak 8

Omdisponering av sykkelparkering i gammelt fryseri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Styret har mottatt to forslag fra Thea Marie Valler og Maria Trosviken om sykkelparkering :

- **Forslag 1 (se sak 9):** Etablering av nye, sikre sykkelhus utendørs.
- **Forslag 2 (se sak 10):** Oppgradering av sikkerheten (kodelås) i sykkelrommet i det gamle fryseriet.

Styret har vurdert begge forslagene nøye, og sett dem i sammenheng med tidligere behandlinger i generalforsamlingen. Historikken viser at behovet for sykkelparkering har vært anerkjent, men at foreslåtte løsninger over flere år enten ikke har latt seg gjennomføre innen vedtatte kostnadsrammer, eller har falt bort som følge av lav interesse.

Beregninger viser at etablering av nye sykkelhus (Forslag 1) vil medføre så høye kostnader at en selvfinansierende løsning vil kreve en månedlig leiepris i størrelsesorden 400–500 kroner per plass. Styret vurderer dette som lite realistisk basert på tidligere erfaring med betalingsvilje. Vi viser her til styrets innstilling til dette forslaget.

Samtidig ser styret verdien ønsket om økt sikkerhet i eksisterende sykkelrom. For å møte behovet for trygg parkering uten å påføre fellesskapet nye, betydelige investeringer, fremmer styret derfor et kompromissforslag.

Forslaget

Styret foreslår å benytte sykkelrommet i det gamle fryseriet som en **valgfri plusstjeneste**, med følgende innretning:

- **Adgangskontroll:** Det installeres kodelås eller elektronisk lås på døren.
- **Utleiemodell:** Rommet disponeres som betalt sykkelparkering med avgrenset tilgang, der kun beboere med aktiv leieavtale har adgang.
- **Prissetting:** Ved å benytte eksisterende bygningsmasse fremfor nybygg kan leieprisen settes vesentlig lavere (kr. 100-150 pr mnd) enn ved etablering av nye sykkelhus, samtidig som kostnader til installasjon, drift og vedlikehold kan dekkes.

Begrunnelse og vurdering

1. Kostnadseffektivt kompromiss
Forslaget ivaretar både behovet for økt sikkerhet og hensynet til kostnadseffektiv gjennomføring, ved å oppgradere eksisterende arealer fremfor å investere i nye, kostbare løsninger.

2. Økt sikkerhet for de som trenger det
Enkelte beboere har kostbare sykler, herunder elsykler, som tilsier behov for høyere sikkerhetsnivå enn det åpne sykkelrom gir i dag. Adgangskontroll vil redusere ferdsel og kan redusere risiko for tyveri og skade.

3. Likebehandling og rettferdig kostnadsfordeling
Styret legger også vekt på hensynet til likebehandling, jf. aksjeloven §4-1. Når et tiltak i praksis kun kan benyttes av et begrenset antall aksjonærer, samtidig som kostnadene ellers ville blitt belastet fellesskapet gjennom felleskostnadene, tilsier dette at kostnader og nytte må stå i et rimelig forhold. Styret vurderer derfor at en slik løsning bør baseres på brukerbetaling.

4. Bevaring av gratistilbudet
Selv om dette spesifikke sykkelrommet blir betalingspliktig, vil boligselskapet fortsatt ha flere andre sykkelrom med gratis tilgang for alle beboere. Samlet vurderer styret at kapasiteten for gratis sykkelparkering fortsatt er tilstrekkelig.

Oppsummering

Styret vurderer at etablering av «Sykkelparkering Pluss» er en ansvarlig og gjennomførbar løsning som gir beboerne et valgfritt tilbud om økt sikkerhet, uten å påføre fellesskapet nye investeringer. Forslaget bygger på de forhold som er påpekt i begge de nevnte forslag, og representerer et balansert og kostnadseffektivt kompromiss.

Beboere fra alle blokker vil kunne leie plass i sykkelrommet.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner at sykkelrommet i det gamle fryseriet ved blokk C disponeres som betalt sykkelparkering med adgangskontroll. Styret gis fullmakt til å fastsette leiepris og nærmere vilkår. Gjennomføring forutsetter tilstrekkelig interesse.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at sykkelrommet i det gamle fryseriet ved blokk C disponeres som betalt sykkelparkering med adgangskontroll. Styret gis fullmakt til å fastsette leiepris og nærmere vilkår.

Sak 9

Utvidelse av innelåst sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Thea Marie Valler og Maria Trosviken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for ekstra kapasitet på sykkelparkeringen. Selv etter opprydning blir flere sykler stående og lene seg mot hverandre slik at man til tider må flytte på flere sykler for å få tak i sin egen. NKB er plassert i fin sykkelavstand til mange målepunkter og beboersammensetning gjør det sannsynlig at etterspørsel etter sykkelparkering vil øke fremover. Sykkelparkering av god kvalitet vil også øke attraktiviteten til NKB.

Spørsmål om sykkelparkering har vært tema for generalforsamling tidligere. Mellom 2021 og 2024 har man gått fra å ha vedtatt et forslag om å bygge sykkelskur, til forslag om bruk av garasjer, men begge løsninger har til slutt blitt forkastet. Generalforsamlinger tidligere har gitt uttrykk for behov, men at det ikke har latt seg gjennomføre av ulike grunner.

- På Generalforsamling 27.05.2021 (sak 7) ble det fremmet forslag om økt kapasitet på sykkelparkering, og å omgjøre tre parkeringsplasser til å bygge et skur. Det ble da vedtatt at man skulle innvilges opp til 30.000 til å etablere sykkelskur.
- På Generalforsamling 09.06.2022 (Forslag B) kom det fram at tidligere forslag om å bevilge 30.000 til å etablere sykkelskur ikke lot seg gjøre innenfor prisrammen. Pris ble estimert til 500.000–1.000.000 kr. Styret foreslo å bruke selskapets 2 garasjer til sykkelparkering. Dette ble vedtatt med overveldende flertall.
- På Generalforsamling 01.06.2023 (Forslag B) kom det fram at det kun var én person som hadde meldt interesse for å leie plass i disse garasjene til sykkelparkering, og dermed falt forslaget bort.
- På Generalforsamlingen 30.05.2024 (sak 10) ble det bestemt at de to garasjene som disponeres av boligaksjeselskapet skal brukes som lagringsplass for selskapet.

Det er i hovedsak to måter å bygge ut innendørs sykkelparkering på:

1. bruke eksisterende bilgarasjer til sykkelparkering og finne alternativ lagringsplass til det som nå lagres i bilgarasjene
2. bygge ny sykkelgarasje(r)

Dette forslaget innebærer å gi styret en kostnadsramme på inntil 650.000 for å sørge for økt kapasitet på innelåst sykkelparkering med tak og vegger. Helst burde parkeringstilbudet gjøre det mulig å låse sykkelen til ramme, eller at et begrensa antall personer har tilgang.

Jeg har fått pristilbud/prisoverslag fra to selskaper:

Norsk Forankring:
20 plasser: 587.500 kr
40 plasser: 1.150.000 kr
Inkl. mva, frakt, montasje og alt av materiell.

Weland:
20 plasser: 529.125 kr

40 plasser: 848.500 kr
Inkl. mva, montering og frakt. Kostnader for elektrikerarbeid, låstilkobling, dørautomatikk osv. kommer itillegg.

Leverandørene leverer disse i ulike utforminger og med materialer i ulike variasjoner av glass treverk og stål. Dette er snakk om garasjer av høy kvalitet og fint design. Se vedlegg eller søk opp «Weland Tellus», «Weland Funkis» eller «Norsk forankring Basta».

Et alternativ til sykkelgarasje er sykkelhangar. Pris per stykk er ca. 110.000 kr. En hangar rommer fem sykler, dvs. ca. 440.000 kr for 20 plasser. Denne løsningen gir ikke plass til lastesykkler. Se vedlegg eller søk opp «Infravelo Hangar». Dette er en løsning er benyttes i borettslag i området.

Trendene som ble skissert opp i forslaget som ble vedtatt (sak 7) fra 2022 (økning i antall syklister, større sykler osv.) er fortsatt i høy grad gjeldende, og forslag om etablering av sykkelgarasje ble møtt med mange stemmer for. Samtidig var det laber interesse for leie av plasser i garasjene når styret spurte om beboernes interesse. Dette kan skyldes at det er lav betalingsvilje for utvidelse av et tilbud som allerede var gratis og andre usikkerheter rundt tilbudet, f.eks. pris på leie. Det er derfor viktig at organisering, eventuell leie og bruk blir gjort på en ryddig måte. Det er ikke uvanlig for borettslag å ha ordninger der man betaler for bruk av sykkelparkering. Jeg har vært i kontakt med Etterstad vest borettslag som tar mellom 600 og 1200 per år for leie av ulike sykkelfasiliteter, som innebærer at man har garantert plass i en garasje der bare de som leier har tilgang. Det vil derfor være naturlig at en eventuell avgift kun kan implementeres dersom det samtidig er en oppgradering av tilbudet.

Plassering: forslagsstiller har vært i kontakt med styret om plassering og dette kan diskuteres nærmere på årsmøte.

Finansiering (begge forslag)
Jeg foreslår at midler tas fra fellesutgifter eller låneopptak. En eventuell egenandel vil kun dekke en liten del av utgiftene.

Oslo kommune støtter dessverre ikke lenger sykkelparkering, men det kan være relevant å se om OBOS sine støtteordninger rommet aksjeselskapet, eller undersøke andre støtteordninger.

Selv om prisen nok kan fremstå høy (opp mot 3.300 kr per enhet), er det ikke usannsynlig at gode fasiliteter for sykkelparkering vil kunne øke verdien på boligen.

Bruk av eksiterende garasjer tror jeg vil gi best kvalitet per krone.

Forslag til vedtak (forslagsstiller):
Med en ramme på 650.000 kr skal styret sørge for økt kapasitet på innelåst sykkelparkering med tak og vegger. Styret tar med seg ønsker fra Generalforsamling på utforming.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget samlet, herunder tidligere behandling, gjennomførbarhet, økonomiske konsekvenser og hensynet til likebehandling.

Styret viser til at spørsmålet om sykkelparkering har vært behandlet flere ganger over flere år. Historikken viser at generalforsamlingen har gitt uttrykk for behov, men at løsningene enten ikke har latt seg gjennomføre innen kostnadsramme gitt generalforsamlingen, eller har falt bort som følge av svært lav dokumentert interesse når ordninger med avgrenset tilgang og betaling har vært foreslått.

Styret viser videre til at garasjene i dag benyttes som lagringsplass for selskapet i tråd med vedtak fattet på generalforsamlingen i 2024.

Tiltaket vil medføre at areal tas fra andre fellesfunksjoner som parkering, adkomst eller oppholdsarealer.

Styret legger også vekt på hensynet til likebehandling. Et grunnleggende prinsipp i fellesskapet er at kostnader bør stå i rimelig forhold til nytte. Dersom etablering av sykkelparkering i praksis kun er et tilbud et begrenset antall aksjonærer kan benytte, vil finansiering over felleskostnadene innebære at flertallet subsidierer en særfordel for noen få. Dette kan være problematisk opp mot aksjeloven §4-1 og prinsippet om likebehandling av aksjonærer. Styret vurderer derfor at en eventuell utbygging må baseres på brukerbetaling.

Beregninger viser at tiltaket kun kan være selvfinansierende ved relativt høye leienivåer. Prosjektet vil først nærme seg selvfinansiering ved månedlig leie per plass på kr. 400-600 per måned.

Tidligere erfaring tilsier at betalingsviljen for sykkelparkering er lav.

Styret vurderer samlet sett at forslaget ikke bør gjennomføres med mindre man klarer å fylle opp antall plasser til en leie som kan finansiere prosjektet.

Styret anbefaler generalforsamlingen å ikke vedta forslaget, og viser til styrets alternative forslag (sak 8).

Forslag til vedtak

Med en ramme på 650.000 kr skal styret sørge for økt kapasitet på innelåst sykkelparkering med tak og vegger. Styret tar med seg ønsker fra Generalforsamling på utforming.

Vedlegg

3. Vedlegg, GF, sykkelparkering.pdf

Sak 10

Lås til sykkelrom

Forslag fremmet av:
Maria Trosviken og Thea Marie Valler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å fremme forslag om bytte av lås og nøkkel på utvendig sykkelrom ved blokk 33.

Det har ved flere anledninger vært begått hærverk på sykler som står parkert i sykkelrommet. Det er egen nøkkel til rommet, men samme nøkkel har blitt brukt i mange år og utallige nøkler er i omløp.

Vi ønsker at låsen byttes til en kodelås som krever brikkenøkkel. Da har kun de som faktisk bruker sykkelrommet per dags dato tilgang, og vi håper at det blir sikrere å ha sykkelen sin parkert der.

Eksempler på utført hærverk:

Kjede på sykler hektes av, Bremser frakobles med verktøy, Sykkeldekk delvis løsnet/skrudd av, Setestamme ødelagt og fullstendig løsnet, Setetrekk stjålet

I tillegg flyttes store og tunge lastesykler rundt i rommet.

Noen av sakene er politianmeldt. Det er bildebevis på ulike skader.

Det legges ved fullt pristilbud på bytte av lås fra Vrio Lås og Nøkkel Grønland som styret henviser til ved produksjon av systemnøkkel og nøkkel til sykkelrommet.

Pris 26/2-2026 med gyldighet en måned er 8950 kr med alt inkludert og 33 brikkenøkler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å støtte styrets alternative forslag (sak 8).

Forslag til vedtak

Lås i sykkelboden i det gamle fryseriet skiftes til kodelås.

Sak 11

Fjerne skilt

Forslag fremmet av:
Thea Marie Valler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved MC-plassene står følgende skilt «Privat eiendom, Ingen gjennomgang». Nygårdskollen blir brukt av barnehager og barnefamilier i nærområdet, og jeg ønsker at disse skal føle seg velkommen. Vi har et flott uteområde som er relativt lite brukt, hvis naboer eller turgåere skulle ønske å gå over fellesområdene og nyte av den fine utsikten vår synes jeg vi ikke skal hindre det. Så vidt meg bekjent er det ingen borettslag i område som har lignende skilting, uten at det ser ut til å medføre store problemer. Heller tror jeg at å ta ned skiltet kan bidra til godt naboskap.

Arbeidet kan forslagsvis gjennomføres av vaktmester.

Styrets innstilling

Fellesarealene i boligselskapet er privat eiendom, finansiert og vedlikeholdt av eierne. Skiltingen «Privat eiendom, Ingen gjennomgang» tydeliggjør eiendommens private karakter og setter klare rammer for bruk av området. Styret vurderer at slik avgrensning er nødvendig for en forutsigbar og forsvarlig forvaltning av fellesarealene.

Fjerning av skiltet kan gi inntrykk av at området er offentlig tilgjengelig og innebærer etter styrets vurdering en reell bruksendring. Økt ferdsel fra personer som ikke er del av boligselskapet kan medføre økt slitasje, økte vedlikeholds og oppryddingskostnader samt redusert brukskvalitet for beboerne. Disse konsekvensene bæres fullt ut av eierne.

Styret viser videre til at nærområdet allerede har flere godt etablerte rekreasjonsområder som er åpne for allmennheten, herunder Svartdalen, Etterstadsletta og Vålerengaparken. Det foreligger dermed egnede alternativer for ferdsel og opphold, uten at boligselskapets private fellesareal benyttes til gjennomgang.

Når det gjelder bruk fra barnehager, presiserer styret at slik bruk allerede er akseptert etter avtale. Avtalebasert bruk gir tydelige rammer og forutsigbarhet. Tidligere klager knyttet til forsøpling og uønsket bruk understreker behovet for regulert adgang fremfor fri ferdsel.

Et privat og skjermet uteområde, tydelig definert som privat tomt, er et gode for beboerne og kan ha positiv betydning for trivsel, trygghet og verdsetting av boligene. Styret vurderer derfor at det er behov for å opprettholde, og eventuelt tydeliggjøre ytterligere, markeringen av privat eiendom.

Styret vurderer at fellesarealene er privat eiendom og at det er behov for klare rammer for ferdsel og bruk. Dersom forslaget om å fjerne skiltet forkastes, finner styret det hensiktsmessig at generalforsamlingen samtidig presiserer dette og gir styret nødvendig handlingsrom innenfor sitt forvaltningsansvar.

Styrets forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak
Fjerne skilt «Privat eiendom, Ingen gjennomgang».

Sak 12

Retningslinjer for valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget til retningslinjer for valgkomiteen fremmes som ledd i et overordnet arbeid for å profesjonalisere og tydeliggjøre organiseringen av styre og komitéarbeidet i Nygårdkollen Boligaksjeselskap. Styret har over tid hatt interne retningslinjer for eget arbeid, og valgkomiteen har også etterlyst klarere rammer for sitt mandat og sin arbeidsform. Ettersom det tidligere ikke har vært vedtatt formelle retningslinjer for valgkomiteen, vurderer styret det som hensiktsmessig og forsvarlig å foreslå slike nå. De foreslåtte retningslinjene er nøytrale i sin utforming, gjelder utelukkende organisatoriske og prosessuelle forhold, og er i tråd med vanlig og god praksis for tilsvarende boligselskaper.

Kort beskrivelse av saken

Det foreslås å videreføre eksisterende ordning med valgkomité og å vedta retningslinjer som presiserer valgkomiteens mandat, arbeidsform, habilitet og frister. Forslaget gjelder utelukkende prosessuelle rammer for valgkomiteens arbeid og innebærer ingen endring av selskapets vedtekter.

Forslag – retningslinjer for valgkomiteen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

1. Formål og rolle
Valgkomiteens oppgave er å gi generalforsamlingen et forsvarlig grunnlag for valg ved å innstille kandidater til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt eventuelle andre verv som generalforsamlingen uttrykkelig bestemmer.

Valgkomiteens innstilling er rådgivende. Generalforsamlingen velger styret og øvrige tillitsverv.

Dersom generalforsamlingen ikke velger valgkomité, skal styret sørge for at kandidater som har meldt at de stiller til valg, blir opplyst i innkallelsen. Styret skal ikke innstille kandidater.

Instruksen regulerer kun valgkomiteens arbeid og begrenser ikke generalforsamlingens valgrett eller aksjeeiernes rett til å fremme forslag til generalforsamlingen.

2. Sammensetning
Valgkomiteen skal bestå av tre til fem medlemmer, valgt av generalforsamlingen for ett år av gangen. Generalforsamlingen kan velge inntil to varamedlemmer, i nummerert rekkefølge (1. og 2. varamedlem). Valgkomiteen konstituerer seg selv. Valgkomiteen kan utføre sitt arbeid så lenge mer enn halvparten av medlemmene deltar aktivt.

3. Arbeidsform
Valgkomiteen skal avklare hvilke verv som er på valg, og hvilke tillitsvalgte som ønsker gjenvalg.

Valgkomiteen skal sikre at kandidater er forespurt og har samtykket til å bli innstilt før innstillingen ferdigstilles.

Valgkomiteens vurderinger skal være knyttet til egnethet, kompetanse, kontinuitet og selskapets behov. Retningslinjene fastsetter ikke materielle kriterier for innstilling av kandidater utover dette.

Valgkomiteens kommunikasjon og innstilling skal være saklig og nøktern. Eventuelle begrunnelser skal være relevante for vervet og ikke omtale personlige forhold som faller utenfor valgkomiteens mandat.

Valgkomiteen skal ikke innstille seg selv. Valgkomiteen skal sørge for at kandidater som har meldt at de stiller til valg, blir opplyst i innkallelsen.

Valgkomiteens interne arbeidsdokumenter og personopplysninger om kandidater, skal slettes eller makuleres etter at generalforsamlingen er gjennomført.

4. Uavhengighet og habilitet
Valgkomiteen skal opptre uavhengig og uten interessekonflikter.

Et medlem av valgkomiteen som er nærstående til en aktuell kandidat, jf. aksjeloven § 15, anses inhabil. Dette innebærer at valgkomiteen ikke skal vurdere eller innstille kandidater som er nærstående til et sittende medlem, med mindre det aktuelle medlemmet trer ut av komiteen under behandlingen av den spesifikke kandidaten.

Dersom habilitetsproblemet ikke kan avhjelpes ved at medlemmet fratrer behandlingen av saken, må medlemmet fratre valgkomiteen før kandidaten vurderes og eventuelt innstilles.

Som nærstående regnes blant annet ektefelle, samboer og slektninger i rett opp eller nedstigende linje.

5. Eget kandidatur
Dersom et medlem av valgkomiteen vurderer eget kandidatur, eller blir aktuell som kandidat til et verv som omfattes av valgkomiteens innstilling, skal vedkommende fratre valgkomiteen med umiddelbar virkning. Fratredelsen skal meldes styret uten opphold.

Et medlem som fratrer etter dette punktet skal ikke ha tilgang til valgkomiteens videre arbeid, vurderinger eller interne drøftelser, og kan ikke delta videre i valgkomiteens arbeid i den aktuelle perioden.

Valgkomiteens medlemmer skal ikke benytte vervet, valgkomiteens navn eller valgkomiteens kanaler til å fremme eller påvirke eget kandidatur eller kandidatur for nærstående.

6. Frister
Valgkomiteens innstilling skal oversendes styret innen den fristen styret oppgir i varsel til valgkomiteen om tidspunkt for generalforsamlingen, slik at innstillingen kan distribueres sammen med innkallelsen og øvrige saksdokumenter.

Styrets innstilling

Nygårdkollen Boligaksjeselskap har over flere år hatt valgkomité valgt av generalforsamlingen. Styret konstaterer at det frem til nå ikke har vært vedtatt retningslinjer som tydelig regulerer valgkomiteens mandat, arbeidsform, habilitet og frister.

Styret vurderer det som hensiktsmessig å videreføre valgkomitéordningen samtidig som rammene for arbeidet presiseres. Retningslinjene bidrar til forutsigbarhet, klar rolleforståelse og tillit til valgprosessen,

og avgrenser valgkomiteens funksjon til en objektiv og forsvarlig innstilling innenfor generalforsamlingens beslutningsmyndighet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar fremlagte 'Retningslinjer for valgkomiteen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap' med virkning fra og med i dag. Retningslinjene gjøres gjeldende frem til generalforsamlingen beslutter endringer eller opphevelse.

Sak 13

Retningslinjer for dugnadskomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget til retningslinjer for dugnadskomiteen fremmes som del av styrets arbeid med å profesjonalisere og strukturere komitéarbeidet i Nygårdkollen Boligaksjeselskap. Det har tidligere ikke vært fastsatt formelle retningslinjer for dugnadskomiteens rolle, ansvar og økonomiske rammer. Styret vurderer det derfor som hensiktsmessig å tydeliggjøre dette gjennom en egen instruks. De foreslåtte retningslinjene er nøytrale i sin utforming, avgrenset til organisatoriske og praktiske forhold, og er i tråd med vanlig og god praksis i tilsvarende boligselskaper. Formålet er å sikre forutsigbarhet, klar rolleforståelse og ryddig samhandling mellom dugnadskomiteen og styret.

Kort beskrivelse av saken

Det foreslås å videreføre ordningen med dugnadskomité og å vedta en instruks som fastsetter dugnadskomiteens formål, mandat, arbeidsform og økonomiske rammer. Forslaget gjelder organisatoriske og prosessuelle forhold knyttet til dugnadsarbeid og innebærer ingen endring av selskapets vedtekter.

Forslag – retningslinjer for dugnadskomiteen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Dugnadskomiteens oppgave er å bidra til godt bomiljø, trivsel og fellesskap ved å planlegge, koordinere og følge opp dugnader og fellesaktiviteter i samarbeid med styret.

Dugnadskomiteen er et rådgivende og gjennomførende organ og har ikke beslutningsmyndighet på vegne av selskapet, med mindre dette er uttrykkelig delegert av styret.

Dugnadskomiteen velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Generalforsamlingen fastsetter antall medlemmer og kan også velge varamedlemmer.

Dugnadskomiteen skal foreslå og planlegge dugnader og fellesaktiviteter, utarbeide oppgaveliste med enkel tidsplan og ansvarsfordeling, koordinere praktisk gjennomføring herunder utstyr og logistikk, bidra til tydelig informasjon til beboerne i forkant. I forkant av dugnad skal det avholdes et møte mellom dugnadskomiteen og styret for å planlegge aktiviteter og gjennomføring.

Dugnadskomiteen skal ikke sette i gang arbeid som bør utføres av fagpersoner eller som innebærer særskilt risiko, uten at dette er avklart med styret på forhånd.

Dugnad er en frivillig ordning. Komiteen skal legge til rette for deltagelse gjennom tidlig varsling og god informasjon, og skal ikke kommunisere eller praktisere sanksjoner ved manglende oppmøte.

Styret har det overordnede ansvaret for drift og forvaltning av selskapet, herunder gjennomføring av vedtak. Dugnadskomiteen skal avklare med styret tidspunkt for dugnader, omfang og prioriterte oppgaver, behov for innkjøp, bestilling av tjenester eller leie av utstyr, samt eventuelle HMS eller risikoforhold.

Dugnadskomiteen kan ikke forplikte selskapet økonomisk uten forhåndsgodkjennelse fra styret, med mindre styret har gitt skriftlig fullmakt.

Dugnadskomiteen kan foreta mindre innkjøp av forbruksvarer til dugnad innenfor en beløpsgrense på tilsammen kr. 2.000. Utlegg refunderes mot kvittering.

Alle innkjøp, bestillinger eller leie av utstyr som tilsammen overstiger kr. 2.000 skal forhåndsgodkjennes av styret. Ved behov skal det fremlegges enkelt kostnadsoverslag før godkjennelse.

Refusjon av utlegg forutsetter kvittering, kort beskrivelse av formål, dato og hvem som har lagt ut. Refusjon oversendes styret eller forretningsfører etter styrets rutine.

Medlemmer av dugnadskomiteen skal opptre nøkternt og unngå rolleblanding mellom komiteens arbeid og egne private interesser.

Dersom et medlem har særinteresse i et konkret innkjøp eller leverandørvalg, skal medlemmet avstå fra å delta i den aktuelle vurderingen.

Etter gjennomført dugnad skal dugnadskomiteen gi styret en kort oppsummering av gjennomførte aktiviteter, eventuelle avvik og forbedringspunkter samt utlegg og økonomiske forhold.

Styrets innstilling

Styret vurderer det som hensiktsmessig å videreføre dugnadskomitéordningen og å fastsette tydelige rammer for komiteens rolle, ansvar og økonomihåndtering. Instruksen bidrar til forutsigbarhet, klar rolleforståelse og ryddig samhandling mellom dugnadskomiteen og styret.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen viderefører ordningen med dugnadskomité i Nygårdkollen Boligaksjeselskap og vedtar foreslått instruks for dugnadskomiteen slik den fremgår av saken.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dantcho Petkov
  Stiller til gjenvalg
- Ingrid Sandvik
  Innstilt av valgkomiteen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorid Rekstad
  Innmeldt kandidatur
- Terje Fjeldsgård Andersen
  Innstilt av valgkomiteen
- Wenche Lise Kverneland
  Innstilt av valgkomiteen

Vedlegg

1. NY Fra valgkomiteen april 2026.pdf

Sak 15

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Genevieve Chevalier
  Innstilt av valgkomiteen
- Jorid Rekstad
  Innmeldt kandidatur
- Kjersti Klette
  Innstilt av valgkomiteen

Sak 16

Dugnadskomite

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Axel S. Næss
  Innstilt av valgkomiteen
- Elisabeth Karlsen
  Innstilt av valgkomiteen
- Gunnhild Håhjem
  Innstilt av valgkomiteen
- Terje Fjeldsgård Andersen
  Innstilt av valgkomiteen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har gjennom perioden lagt ned en betydelig innsats for å sikre god drift og økonomisk styreing av boligselskapet. En vesentlig del av arbeidet er utført gjennom direkte involvering og praktisk egeninnsats fra styrets medlemmer. Mye av det arbeid som omfatter kontakt med eksterne leverandører må nødvendigvis skje innenfor ordinær arbeidstid. Befaringer og møter medfører at styrets medlemmer må ta fra fri fra sitt ordinære arbeid.

Bunnledninger blokk A

Det er utført løpende vedlikehold av bygningsmassen med tekniske installasjoner. I blokk A ble bunnledningene skiftet. I motsetning til blokk B og C, der bunnledningene ble strømpefornyet i 2024, kunne denne løsning ikke benyttes i blokk A. Det ble isteden lagt nye bunnledninger langs himling og vegger i kjelleren. Arbneidene ble planlagt og fulgt opp av Selvaag Prosjekt i samarbeid med styret. Det ble nedlagt et betydelig arbeid i befaringer, byggemøter og informasjonsarbeid. Mye av dette arbeidet skjedde i ordinær arbeidstid, slik at medlemmer av styret måtte ta fri fra arbeidet.

Kabel-TV/internett

Avtale om leveranse av TV og internett ble reforhandlet høsten 2025. Bakgrunnen var en prisøkning fra leverandør. I denne forbindelse innhentet styret tilbud fra flere leverandører. Det ble innhentet tilbud på to typer avtaler: Både TV og internett, eller bare internett. Forhandlinger med leverandørene presset prisene på begge avtaletyper, og valg av avtale ble fremlagt for ekstraordinær generalforsamling høsten 2025. Generalforsamlingen ble gjennomført elektronisk, men med mulighet å også stemme på papir. Med solid flertall ble det vedtatt å fortsette med både TV og internett i grunnpakken.

Ny avtale med Telia er rimeligere og mer fleksibel enn tidligere avtale. Den enkelte beboer har nå mulighet til, uten ekstrakostnad, å velge høyere internetthastighet mot reduksjon i antall TV-poeng.

Avholdelse av befaringer, møter med potensielle leverandører, samt etterfølgende prisforhandlinger var arbeidsintensivt. Deler av arbeidet skjedde innenfor ordinær arbeidstid for styremedlemmene.

Nye lamper gangsti

Som vedtatt på forrige ordinære generalforsamling, ble belysningen langs gangstien skiftet ut. Valgt løsning med nye LEDstolper ga tilfredsstillende belysning uten behov for graving eller etablering av ny infrastruktur, og tiltaket ble gjennomført innenfor vedtatte rammer.

Øvrig vedlikehold

Det er etablert nytt rekkverk langs oppkjørselen til blokk B.

Styret har en rekke ganger måttet fjerne tagging både innen- og utendørs, bla. i heiser og på støttemurer. Ved at styrets medlemmer har utført dette arbeidet på dugnad er selskapet blitt spart for kostnader til ekstern grafittifjerning.

Nytt parkeringsselskap

Tidligere parkeringsselskap hadde, til tross for gjentatt oppfølging fra styret, ikke fått i orden problemer med app til gjesteparkering. I tillegg var kontrollen av feilparkerte biler ikke tilfredsstillende.

Det ble avholdt befaringer og tilbudsinnhentinger fra flere selskaper. P-Norge AS overtok som parkeringsselskap fra nyttår.

Avholdelse av møter og befaringer i forbindelse med tilbudsinnhenting ble hovedsakelig gjennomført i ordinær arbeidstid, som medførte at styrets medlemmer måtte ta fri fra jobb.

Oppfølging av husordensregler og vedtekter
Styret har plikt til å følge opp at vedtekter og husordensregler følges. Dette innebærer f.eks. å følge opp klager på støyende adferd. Forhold er i størst mulig grad søkt løst på lavest mulig nivå. I alvorlige tilfeller blir ekstern bistand benyttet.

Styret har fulgt opp tilfeller av ulovlig fremleie i perioden.

Snørydding og vintervedlikehold
Styret har, i tillegg til ordinær ekstern brøyting, selv bidratt med snørydding og strøing ved behov. Innsatsen har særlig vært rettet mot situasjoner med plutselige værskifter og utenom tidspunkt for ordinær brøyting.

Utbyggingssaker i nærområdet
Styret har over flere år fulgt opp den pågående utbyggingssaken der USBL søker å etablere en høyblokk mellom blokk B og Lodalen BRL. Det har vært benyttet juridisk bistand, hvor de to boligselskapene har delt på kostnadene.

Byggesaken har vært en langvarig prosess. PBE gav rammetillatelse i desember 2017. Etter klage ble tillatelsen omgjort til ny rammetillatelse i oktober 2019 på grunn av feil i vedtaket. Denne ble påklaget og behandlet av Fylkesmannen, som endret vedtaket i 2021. PBE ga deretter ny rammetillatelse i november 2024. Denne ble påklaget, og tillatelsen ble opphevet kort tid etter forrige årsmøte. I januar 2026 ble det på nytt gitt rammetillatelse. Sammen med Lodalen BRL har NKBA påklaget vedtaket. I skrivende stund er klagen til behandling.

Oppfølgingen fra NKBA og Lodalen BRL har medført at prosjektets omfang hittil er redusert fra 67 til 42 leiligheter.

Økonomi og kostnadsstyring
Styret har særskilt oppmerksomhet på kostnadsnivå og økonomisk styring. Tilstedeværelse og praktiske egeninnsats innen områder som vinterdrift, fjerning av tagging, teknisk oppfølging og håndtering av driftsavvik bidrar vi til å redusere behovet for ekstra utrykninger, tilleggsbestillinger og bruk av ekstern bistand. Dette gjelder blant annet utrykninger i forbindelse med vannlekkasjer, heisstans og andre akutte driftsforhold, der styret har vært raskt til stede og håndtert situasjonene før omfang og konsekvenser har økt.

Styret vurderer samlet at den høye graden av operativ tilstedeværelse, praktisk egeninnsats og bevisste valg i planlegging og gjennomføring av tiltak har hatt en tydelig kostnadsdempende effekt. Arbeidsformen har bidratt til god kostnadskontroll, forsvarlig drift og økt forutsigbarhet i boligselskapets økonomi, samtidig som nødvendige tiltak og et tilfredsstillende bomiljø er ivaretatt.

Omsetning av leiligheter
I 2025 har styret godkjent fire bruksoverlatelser (fremleie) av leiligheter. Det var 27 eierskifter i 2024 på bakgrunn av omsetning på det frie markedet. Gjennomsnittsprisen (eksl. fellesgjeld) for ett-roms leilighet var kr. 3.447.000, og for tre-roms kr. 5.000.000 (alle tall for kalenderåret 2024. Overtagelsesdato ligger til grunn).

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
ORG.NR. 933200000, KLIENTNR. 6032

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	5 139 000	5 139 000
Innkrevde felleskostnader	2	13 836 077	13 436 805	8 179 000	8 727 000
Vaskeri	3	110 963	107 613	90 000	90 000
Garasjer	4	296 590	0	123 000	123 000
Ladeinntekter elbil		93 931	2 599	14 000	70 000
Andre inntekter	5	273 042	236 360	380 000	380 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 610 603**	**13 783 377**	**13 925 000**	**14 529 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	6	-42 300	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	7	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-151 340	-8	0	0
Revisjonshonorar	8	-13 260	-12 561	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-401 098	-382 775	-410 000	-428 450
Konsulenthonorar		-44 932	-44 319	-220 000	-220 000
Drift og vedlikehold	9	-2 560 496	-2 876 699	-5 170 000	-2 220 680
Forsikringer		-684 643	-610 430	-738 000	-819 360
Kommunale avgifter	10	-1 989 950	-1 821 855	-2 041 000	-2 142 160
Ladekostnader EL-bil		0	-487	0	0
Energi/fyring	11	-1 079 469	-1 034 807	-1 550 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 200 183	-1 192 212	-1 248 000	-1 085 076
Andre driftskostnader	12	-976 902	-922 007	-953 000	-968 270
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 444 572**	**-9 240 460**	**-12 693 000**	**-9 797 626**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**5 166 031**	**4 542 917**	**1 232 000**	**4 731 374**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 311 166	2 634 053	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 477 197**	**7 176 970**	**1 232 000**	**4 731 374**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	172 376	227 499	100 000	100 000
Finanskostnader	14	-4 250 474	-4 455 919	-4 386 000	-3 985 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 078 098**	**-4 228 420**	**-4 286 000**	**-3 885 000**
ÅRSRESULTAT		**2 399 099**	**2 948 550**	**-3 054 000**	**846 374**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 399 099	2 948 550		

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
ORG.NR. 933200000, KLIENTNR. 6032

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	14 982 684	1 164 783
Rehabilitering		0	13 969 241
Tomt		432 344	432 344
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 415 027**	**15 566 368**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 834	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 214 737	1 308 189
Andre kortsiktige fordringer	16	3 083	26 387
Driftskonto OBOS-banken		842 040	745 548
Sparekonto OBOS-banken		3 171 763	3 170 303
SUM OMLØPSMIDLER		**5 266 457**	**5 250 427**
SUM EIENDELER		**20 681 485**	**20 816 795**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	101 920	101 920
Annen egenkapital	18, 19	-57 744 350	-60 143 449
SUM EGENKAPITAL		**-57 642 430**	**-60 041 529**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	75 952 166	78 160 821
Borettsinnskudd	21	1 982 418	1 982 418
Annen langsiktig gjeld	22	146 775	146 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		**78 081 359**	**80 290 014**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		217 924	544 265
Påløpte renter		21 975	24 046
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	23	2 657	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**242 556**	**568 311**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 681 485**	**20 816 795**
Pantstillelse	24	118 181 518	118 181 518

Garantiansvar	0	0

Oslo, 27.04.2026
Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Geir Haatveit /s/	Dantcho Dimitrov Petkov /s/	Thomas Plettenberg /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 725
Eiendomsskatt	1 725
Eiendomsskatt	1 725

Eiendomsskatt	1 725
Felleskostnader	8 194 920
Garasje	131 142
Trappevask	355 152
Kapitalkostnader IN I	4 321 523
Kapitalkostnader IN II	854 477
Reg.kapitalkostnader IN I	-24 358
Reg.kapitalkostnader IN II	-3 679
Fratrekk kapitalkostnader	-5 147 963
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 688 114**

NOTE 3
VASKERI

Inntekter	110 963
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**110 963**

NOTE 4
GARASJER

Leieinntekter	296 590
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**296 590**

NOTE 5
ANDRE INNTEKTER

Ufakturert bodleie 2025	140 690
Tilbakeføring av avsatt kostnad i 2024	102 358
Nøkler	3 459
Skilt	250
Utleie	26 285
SUM ANDRE INNTEKTER	**273 042**

NOTE 6
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE 7
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 345

NOTE 8
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 260
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 260**

NOTE 9
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-1 065 357
Gnisten installasjon AS	-16 787
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 082 144**
Drift/vedlikehold bygninger	-45 654
Drift/vedlikehold VVS	-57 748
Drift/vedlikehold elektro	-8 780
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-350 314
Drift/vedlikehold heisanlegg	-708 270
Drift/vedlikehold brannsikring	-162 292
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-79 678
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-41 398
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-12 218
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 560 496**

NOTE 10
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 916
Vann- og avløpsgebyr	-1 347 268
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-635 523
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 989 950**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-187 034
Varmesentralen	-116 062
Fyringsolje	-776 372
SUM ENERGI / FYRING	**-1 079 469**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 750
Container	-57 741
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 949
Diverse utstyr	-6 508
Annet driftsmateriale	-14 027
Vaktmestertjenester	-316 470
Renhold ved firmaer	-310 400
Snørydding	-183 034
Andre driftskostnader	-40 745
Trykksaker	-4 938
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 345

Andre kontorkostnader	-8 084
Telefon, annet	-515
Kontingenter	-13 920
Bank- og kortgebyr	-3 075
Øreavrunding	125
Velferdskostnader	-2 528
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-976 902**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	59 298
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 817
Renter av sparekonto i OBOS-banken	108 125
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	136
SUM FINANSINNTEKTER	**172 376**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 502 247
Pantegjeldsrenter	-748 227
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 250 474**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	9 345 405	
Rehabilitering/balkong	13 969 241	
Avskrevet tidligere år	-8 986 597	
Avskrevet i år	-143 280	
		14 184 769
Rehabilitering/vindusutskiftning		
Kostpris/bokført verdi	3 002 138	
Avskrevet tidligere år	-2 196 163	
Avskrevet i år	-8 060	
		797 915
SUM BYGNINGER		**14 982 684**

Avskriving på bygning fra 2024 med 1 % av kostpris og rehabilitering
Tomten ble kjøpt i 1956.
Gnr.135/bnr.15
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Opptjente ikke fakturerte inntekter	2 076
Til gode av eierne	1 007
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 083**

NOTE 17
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 101920, fordelt på 196 aksjer á kr 520

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-63 936 940
Egenkapital fra IN tidligere år	5 688 302
Egenkapital fra IN 2025	1 311 166
Reduksjon EK fra IN	-806 878
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-57 744 350**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,28 %. Løpetiden er 40 år.		
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	-77 904 297	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	794 918	
Nedbetalt tidligere, IN	5 398 826	
Nedbetalt i år, IN	945 392	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-62 579 670
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,28 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-14 250 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	119 683	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	102 571	
Nedbetalt tidligere, IN	289 476	
Nedbetalt i år, IN	365 774	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-13 372 496
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-75 952 166**

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 982 418
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 982 418**

NOTE 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-146 775
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-146 775**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-2 657
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 657**

NOTE 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 982 418
Pantelån	75 952 166
Beregnede IN forpliktelser	6 192 590
TOTALT	**84 127 174**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 982 684
Tomt	432 344
TOTALT	**15 415 027**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygårdkollen Boligaksjeselskap som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 5L4U5-AUJ57-U5YAX-CT1FA-XFKQL-LTT8U

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5L4U5-AUJ57-U5YAX-CT1FA-XFKQL-LTT8U

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-28 20:19:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5L4U5-AJJ57-U5YAX-CT1FA-XFKQL-LTT8U

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Norsk forankring





Weland



Funkis Duo 65-3 med 8 mm herdet glass og plass til 52 sykler (2 etasjer). Farge: RAL 6009 Gr



Infravelo AS Hangar





Oslo, 07.04.2026

STYRET

Nåværende styre

Leder	Geir Haatveit	Arnljot Gellines vei 33	(ikke på valg)
Medlem	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines vei 35	(ikke på valg)
Medlem	Dantcho Petkov	Arnljot Gellines vei 31	(på valg)
Vara	Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines vei 33	(på valg)
Vara	Wenche Lise Kverneland	Arnljot Gellines vei 33	(på valg)

Valgkomiteens innstilling

Medlem	Ingrid Sandvik	Arnljot Gellines vei 31
Vara	Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines vei 33
Vara	Wenche Lise Kverneland	Arnljot Gellines vei 33

DUGNADSKOMITÉEN

Nåværende dugnadskomité

Axel S. Næss	Arnljot Gellines vei 33	(på valg)
Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines vei 33	(på valg)

Valgkomiteens innstilling

Gunnhild Håhjem	Arnljot Gellines vei 35
Elisabeth Karlsen	Arnljot Gellines vei 33
Axel S. Næss	Arnljot Gellines vei 33
Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines vei 33

VALGKOMITÉEN

Nåværende valgkomité

Sturla Smari Hanssen	Arnljot Gellines vei 35	(på valg)
Kjersti Toverud Klette	Arnljot Gellines vei 33	(på valg)

Ståle Holm var også medlem, men flyttet fra Nygårdkollen i 2025.

Valgkomitéens innstilling

Genevieve Chevalier	Arnljot Gellines vei 31
Kjersti Toverud Klette	Arnljot Gellines vei 33

Kandidatene til valgkomiteen ønsker å bli vurdert/stemmes over samlet, ikke hver for seg.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 2.06.26
Selskapsnummer: 6032 **Selskapsnavn:** NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

---

Møtedato: 02.06.2026
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Kruttverket

Til stede: 47 aksjonærer, 29 representert ved fullmakt, totalt **76** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Geir Haatveit.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

   Hanne Zakariassen og *Jorid Rekstad* ble foreslått.

   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat i 2025 foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 300 000.**

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Valg av revisor. Fra styret.

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som boligselskapets revisor. TC Newco
Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.
Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.
Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som boligselskapets revisor.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. Omdisponering av sykkelparkering i gammelt fryseri

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at sykkelrommet i det gamle fryseriet ved blokk C disponeres som betalt sykkelparkering med adgangskontroll. Styret gis fullmakt til å fastsette leiepris og nærmere vilkår.

Antall stemmer imot: 38
Antalls stemmer for: 35

Vedtak: Ikke vedtatt

9. Utvidelse av innelåst sykkelparkering. Forslag fremmet av: Thea Marie Valler og Maria Trosviken

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Med en ramme på ***inntil*** 650.000 kr skal styret sørge for økt kapasitet på innelåst sykkelparkering med tak og vegger. Styret tar med seg ønsker fra Generalforsamling på utforming.

Det ble føyet et ord i ***kursiv*** til forslaget: ***«Inntil».***

Vedtak: Enstemmig vedtatt

10. Lås til sykkelrom. Forslag fremmet av: Maria Trosviken og Thea Marie Valler

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Lås i sykkelboden i det gamle fryseriet skiftes til kodelås.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

11. Fjerne skilt. Forslag fremmet av: Thea Marie Valler

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

Fjerne skilt «Privat eiendom, Ingen gjennomgang».

Forslaget fikk ikke nødvendig flertall.

Vedtak: Ikke vedtatt

12. Retningslinjer for valgkomiteen

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.
Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar fremlagte 'Retningslinjer for valgkomiteen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap' med virkning fra og med i dag. Retningslinjene gjøres gjeldende frem til generalforsamlingen beslutter endringer eller opphevelse.

Det ble innlevert endringsforslag. Se vedlegg – siste side.

Vedtak: Forslaget med de foreslåtte endringene ble: Enstemmig vedtatt.

13. Retningslinjer for dugnadskomiteen

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen viderefører ordningen med dugnadskomité i Nygårdkollen Boligaksjeselskap og vedtar foreslått instruks for dugnadskomiteen slik den fremgår av saken.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

14. Valg av tillitsvalgte

A Som 1 styremedlem for **2** år, ble foreslått:

- Ingrid Sandvik
- Dantcho Petkov

Vedtak: Ingrid Sandvik ble valgt med flest stemmer.

B Som 2 varamedlemmer for **1** år, ble foreslått:

- Terje Fjeldsgård Andersen
- Wenche Lise Kverneland
- Jorid Rekstad
- Dantcho Petkov (fremmet under møtet)

- **Vedtak: Wenche Lise Kverneland** og **Dantcho Petkov,** ble valgt med flest stemmer.
  Wenche Lise Kverneland, som 1. vara.
  Dantcho Petkov, som 2. vara.

15. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:

- Genevieve Chevalier
- Jorid Rekstad
- Kjersti Klette
- Dantcho Petkov (fremmet under møtet)
- Terje Fjeldsgård Andersen (fremmet under møtet)

Vedtak: Alle ble valgt

16. Som representant(er) til Dugnadskomité, ble foreslått:

- *Axel S. Næss*
- *Elisabeth Karlsen*
- *Gunnhild Håhjem*
- *Terje Fjeldsgård Andersen*

Vedtak: Alle ble valgt

Møtet ble hevet kl.: **20.45**. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/

Møteleder og protokollfører

Hanne Zakariassen /s/
Protokollvitne

Jorid Rekstad /s/
Protokollvitne

Etter valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder:	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33	2025-2027
Nestleder:	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 29	2025-2027
Styremedlem:	Ingrid Sandvik	Arnljot Gellines Vei 31	2026-2028

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Retningslinjer for valgkomiteen (sak 12) - forslag til justeringer

Fra Kjersti Klette og Sturla Hanssen

1. Formål og rolle

Valgkomiteens oppgave er å gi generalforsamlingen et forsvarlig grunnlag for valg ved å innstille kandidater til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt eventuelle andre verv som generalforsamlingen uttrykkelig bestemmer.

Valgkomiteens innstilling er rådgivende. Generalforsamlingen velger styret og øvrige tillitsverv.

Dersom generalforsamlingen ikke velger valgkomité, skal styret sørge for at kandidater som har meldt at de stiller til valg, blir opplyst i innkallelsen. Styret skal ikke innstille kandidater.

Instruksen regulerer kun valgkomiteens arbeid og begrenser ikke generalforsamlingens valgrett eller aksjeeiernes rett til å fremme forslag til generalforsamlingen.

2. Sammensetning

Valgkomiteen skal bestå av tre til fem medlemmer, valgt av generalforsamlingen for ett år av gangen. Generalforsamlingen kan velge inntil to varamedlemmer, i nummerert rekkefølge (1. og 2. varamedlem). Valgkomiteen konstituerer seg selv. Valgkomiteen kan utføre sitt arbeid så lenge mer enn halvparten av medlemmene deltar aktivt.

3. Arbeidsform

Valgkomiteen skal avklare hvilke verv som er på valg, og hvilke tillitsvalgte som ønsker gjenvalg.

Valgkomiteen skal videre sørge for bred informasjon til beboerne om hvilke verv som er på valg, og om muligheten til å stille sitt eget kandidatur eller foreslå andre kandidater til vervene. Dette skal skje i god tid før innstillingen ferdigstilles, og gjennom egnede kanaler.

Komiteen skal arbeide for et bredt og representativt kandidatgrunnlag, og være lett tilgjengelig for kontakt fra beboere i den perioden den er aktiv.

Valgkomiteen skal sikre at kandidater er forespurt og har samtykket til å bli innstilt før innstillingen ferdigstilles.

~~Valgkomiteens vurderinger skal være knyttet til egnethet, kompetanse, kontinuitet og selskapets behov.~~

Valgkomiteens vurderinger skal være knyttet til egnethet, motivasjon for vervet, relevant erfaring og evne til å ivareta ~~boretts~~laget's Boligselskapets interesser og behov. Komiteen skal også vurdere hensynet til kontinuitet og behov for fornyelse.

Retningslinjene fastsetter ikke materielle kriterier for innstilling av kandidater utover dette.

Valgkomiteens kommunikasjon og innstilling skal være saklig og nøktern. Eventuelle begrunnelser skal være relevante for vervet og ikke omtale personlige forhold som faller utenfor valgkomiteens mandat.

Valgkomiteen skal ikke innstille seg selv. Valgkomiteen skal sørge for at kandidater som har meldt at de stiller til valg, blir opplyst i innkallelsen.

Valgkomiteens interne arbeidsdokumenter og personopplysninger om kandidater, skal slettes eller makuleres etter at generalforsamlingen er gjennomført.

4. Uavhengighet og habilitet
Valgkomiteen skal opptre uavhengig og uten interessekonflikter. Et medlem av valgkomiteen som er nærstående til en aktuell kandidat, jf. aksjeloven § 1 5, anses inhabil. Dette innebærer at valgkomiteen ikke skal vurdere eller innstille kandidater som er nærstående til et sittende medlem, med mindre det aktuelle medlemmet trer ut av komiteen under behandlingen av den spesifikke kandidaten.

Dersom habilitetsproblemet ikke kan avhjelpes ved at medlemmet fratrer behandlingen av saken, må medlemmet fratre valgkomiteen før kandidaten vurderes og eventuelt innstilles. Som nærstående regnes blant annet ektefelle, samboer og slektninger i rett opp eller nedstigende linje.

5. Eget kandidatur
Dersom et medlem av valgkomiteen vurderer eget kandidatur, eller blir aktuell som kandidat til et verv som omfattes av valgkomiteens innstilling, skal vedkommende fratre valgkomiteen med umiddelbar virkning. Fratredelsen skal meldes styret uten opphold.

Et medlem som fratrer etter dette punktet skal ikke ha tilgang til valgkomiteens videre arbeid, vurderinger eller interne drøftelser, og kan ikke delta videre i valgkomiteens arbeid i den aktuelle perioden.

Valgkomiteens medlemmer skal ikke benytte vervet, valgkomiteens navn eller valgkomiteens kanaler til å fremme eller påvirke eget kandidatur eller kandidatur for nærstående.

6. Frister
Valgkomiteens innstilling skal oversendes styret innen den fristen styret oppgir i varsel til valgkomiteen om tidspunkt for generalforsamlingen, slik at innstillingen kan distribueres sammen med innkallelsen og øvrige saksdokumenter. *Fristen skal ikke settes tidligere enn nødvendig for dette formålet, slik at valgkomiteen gis tilstrekkelig tid til å fullføre sitt arbeid.*

Vedtekter
for
Nygårdkollen Boligaksjeselskap, org nr 933 200 000

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 5. september 2007
Endret på ordinær generalforsamling 26.05.2009
Endret på ordinær generalforsamling 31.05.2010
Endret på ordinær generalforsamling 26.05. 2011
Endret på ordinær generalforsamling 03.06.2014
Endret på ordinær generalforsamling 25. mai 2016
Endret på ekstraordinær generalforsamling 8. oktober 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nygårdkollen Boligaksjeselskap er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 101 920,-,- fordelt på 196 aksjer á kr 520,-.
(2)

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen

måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating
3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
aksjeeieren er en juridisk person
aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Omsetning og fremleie av garasjer

4-1 Kun aksjonærer i Nygårdkollen Boligaksjeselskap kan eie garasjer

4-2 Salg av garasjer må registreres og godkjennes av styret

4-3 Prisfastsettelse og oppgjørsform er en sak mellom kjøper og selger

4-4 Ved salg av garasje skal følgende rutine følges:
a) Salgsannonse skal kunngjøres på oppslagstavlene i alle tre blokkene i minimum 30 dager. Kopi av oppslag skal sendes styret. Mulige interessenter skal gis anledning til å kontakte selger. Selger avgjør hvem som skal få kjøpe, jf. § 4-3, forutsatt at vilkårene i §§ 4-1 og 4-2 er ivaretatt.
b) Dersom garasjesalget skal skje som følge av at eier også ønsker å selge leiligheten,kan garasjen kun selges sammen med leiligheten dersom ingen andre med et akseptabelt bud har vist interesse innen 30-dagers fristen. Dersom det går urimelig lang tid fra utløpet av 30-dagers fristen og til leiligheten blir solgt, plikter aksjonæren å utlyse salget på nytt

4-5 Garasjen må være solgt senest ved salgsdato for leiligheten dersom Garasjesalget skjer i forbindelse med salg av leilighet. Dersom det ikke finnes kjøpere innen boligselskapet må garasjen følge leiligheten.

4-6 Aksjeeieren kan fremleie garasjeplassen etter søknad til styret
a) Styret skal nekte fremleie av garasjeplass dersom fremleietaker ikke er aksjonær, eller er godkjent som fremleietaker av tilhørende leilighet.
b) Fremleietaker kan ikke overlate bruken av garasjeplassen til andre
c) Fremleie reduserer ikke aksjonærens plikter overfor selskapet

5. Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, radiatorer og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Oppussing og rehabilitering av bad og kjøkken er søknadspliktig til styret. Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger
o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse
6-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet
7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer samt første og andre varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8-5 Etiske retningslinjer for tillitsvalgte og ansatte
Tillitsvalgte og ansatte skal arbeide for beboernes beste og i tråd med lover, regler og etiske normer. Alle skal opptre på en slik måte at det ikke reduserer beboernes tillit eller er til skade for boligselskapets omdømme.

Sammenblanding av beboernes og tillitsvalgte/ ansattes private interesser og økonomiske midler, skal ikke forekomme. Det kan derfor ikke mottas gaver fra beboerne, med mindre disse er av ubetydelig verdi. Ved tvil skal gaven rapporteres til styret. Gaver som ikke er av ubetydelig verdi, plikter tillitsvalgte/ansatte å gi avkall på. Dette gjelder også gaver gjennom testamentariske disposisjoner.

9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og første og andre varamedlem
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet og mindretallsvern
10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

10-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning
11-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5, §§13-1 nr. 1 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

ORDENSREGLEMENT FOR NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Revidert 28. mai 2018
Revidert 25. mai 2016
Revidert 4. juni 2015
Revidert 3. juni 2014
Revidert 3. juni 2013
Revidert 10. mai 2012
Revidert 26. mai 2011
Revidert 31. mai 2010
Revidert 4. juni 2008
Revidert 31. mai 2007
Revidert 01.02.2022
Endret på generalforsamlingen 09.06.2022

1. GENERELT

Aksjonær plikter å følge bestemmelsene i dette ordensreglementet, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer, fremleietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ordensreglementet skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på boligselskapets område.

Alle beboerne skal aktivt medvirke til at boligselskapets eiendom eller rykte ikke ødelegges. Leietakerne er ansvarlig for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre boligselskapets eiendom. Henvendelse til styret i anledning ordensreglementet skal skje skriftlig.

Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av aksjonærens forpliktelser overfor selskapet

Styret og vaktmester har rett og plikt til å påse at ordensreglene blir fulgt.

2. LEILIGHETEN.

Byggenes konstruksjon er av armert betong, uten støyisolering mellom leilighetene. Dette skaper lydmessige problemer, og stiller større krav enn vanlig til å vise hensyn. Beboere må være dette bevisst, og særlig ta hensyn til lyd som forplanter seg gjennom bygningskonstruksjonen.

Nødvendige støyende arbeider i leiligheten, f.eks. banking og boring ifm. oppussing, er kun tillatt fra kl 08:00 til kl 19:00 på vanlige virkedager, og fra kl 08:00 til 17:00 på lørdager. Utover disse tider, herunder søndager, helligdager, 1. og 17. mai, er støyende arbeider forbudt.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 19.00 og kl. 08.00 på hverdager, eller etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager og helligdager er musikkøvelser ikke tillatt. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer.

Drives det ved større anledninger, selskapeligheter i leiligheten (med musikk, sang, dans o.l.) slik at det kan forstyrre andre, skal det varsles skriftlig på forhånd ved oppslag. Det skal tas hensyn til støy som kan berøre soverom. Oppsett av nabovarsel gir ingen rett til unormal støyende adferd i leiligheten eller på fellesområder, men er ment som informasjon til naboene slik at de kan henvende seg dersom de blir plaget av støy.

Lufting må ikke skje gjennom entredøren. Risting, banking og lufting av tøy og tepper etc. fra vinduer og balkonger, er ikke tillatt. Tørking av tøy på balkongene kan bare skje når tøyet henger under balkongens brysting.

Tapping av vann skal skje med særlig forsiktighet mellom kl. 23.00 og 06.00, da sus fra vannrørene høres meget tydelig i betongbygg.

Uvanlig støy i vannledning eller kran i egen leilighet må meddeles vaktmesteren. Dessuten når vannet stadig renner i WC eller kraner. Når noe på annen måte er i uorden i leiligheten, kjellerbod eller fellesrom, må dette meddeles vaktmesteren omgående.

Vaske- og oppvaskmaskiner tillates anvendt i bad og kjøkken forutsatt korrekt installasjon og at gjeldende forskrifter følges. Bruk av oppvask/vaskemaskin tillates ikke mellom kl 23 og 07.

På kjøkken, og evt. andre rom uten membran og sluk, der det er innlagt vann, skal det være installert lekkasjevarsler som stenger av vanntilførselen til leiligheten ved lekkasjer.

Rørleggerarbeid eller elektrisk arbeide må utføres av autoriserte håndverkere. Beboerne må være klar over at de kan stilles til ansvar for skader på egen og eventuelt andres leilighet dersom skaden skyldes uaktsomhet. Eks. ikke autoriserte håndverkere har utbedret leiligheten.

Om vinteren sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt avkjølet. Det tillates kun kortvarig utlufting med stengte radiatorer. Ved kuldeperioder må lufting skje med radiatoren på. Leietakeren er ansvarlig for enhver frostskade som skyldes ham ved uforsiktighet eller annen grunn.

Det må utvises økonomi ved bruk av varmt vann og varme, bl.a. i forbindelse med lufting. Lufting av leilighetene skjer best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen.

Oppbevaring av brannfarlige gasser og væsker i leiligheten er søknadspliktig til styret.

3. BALKONGER.
Antenner, flaggstenger, markiser og utvendige blomsterkasser tillates ikke satt opp uten styrets samtykke.

Ved vanning av blomster på balkonger, eller ved rengjøring av disse, må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under. Om vinteren påhviler det leieboerne å holde balkongene rene for snø og is. Avløpsrør skal til enhver tid holdes åpent.

Det tillates bruk av elektrisk grill. Det tillates ikke å grille etter kl. 22.00

Balkongene skal ikke nyttes til opplagsplass for ski, emballasje, skrot o.l.

Fluktlukene på balkongen må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller av uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l.

4. HUNDEHOLD.
Det er ikke tillatt å holde eller passe hund og andre dyr uten samtykke fra styret. Det skal søkes på fastsatt søknadsskjema. Hold av et større antall dyr i en bolig aksepteres ikke. Tillatelse må i hvert tilfelle godkjennes av styret på forhånd. Ved fremleie gjelder samme bestemmelser.

5. SØPPEL, RENHOLD.
Avfall skal være forsvarlig innpakket og kastes i søppelkassene utenfor hver blokk. De til enhver tid gjeldende regler for kildesortering skal overholdes. Glass og metall kastes i særskilt mottak. Glødende aske/sigarettstumper, flytende væske eller lignende skal ikke kastes i søppelkassene.

Det er ikke tillatt å hensette søppel utenfor søppelkassene, eller å oppbevare søppel i fellesarealene, herunder hensetting av avfallsposer i gangen uten for leiligheten.

Det er egne papirkasser under postkassene i hver blokk til kasting av reklame og annen uønsket post.

6. VASKERIENE.
Vaskeriene tillates bare brukt etter liste oppsatt av styret. For selve bruken av vaskeriene gjelder særskilt instruks. Døren til vaskeriene skal holdes lukket under vaskingen. All lufting skal skje gjennom vinduene.

Maskiner, tørkeskap og vaskerilokaler skal forlates i rengjort stand. Om vinteren er det viktig å påse at vinduene blir lukket. Reglementet oppslått i vaskeriene er en del av ordensreglementet.

Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er tilstede. Boligselskapet har ikke ansvar for tyveri i vaskeriene, heller ikke ansvar for overkoking i maskinene, misfarving av tøy o.l. Vasketidene skal overholdes og vasketur benyttes i henhold til vaskeliste.

Vasketider: Mandag – søndag 07:00 – 22:00

Vaskeriet er stengt skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag.

7. TRAPPER, HEISER, FELLESROM, KJELLER ETC.
Trappeoppganger, kjellerganger o.a. fellesrom skal til enhver tid være ryddiggjort og tillates ikke brukt som oppbevaringssted for private eiendeler uten særskilt avtale.

All pappemballasje og tomkasser etc. er forbudt å oppbevare i kjellerbodene på grunn av brannfare.

Det er forbudt å røyke i ganger, trapper, heiser, fellesrom, kjeller etc.

Om sommeren må kjelleren alltid holdes godt utluftet. Det må nøye påses at ting som oppbevares i kjellerbodene ikke påfører gården eller øvrige leietagere skade eller sjenanse ved fuktighet, lukt eller på annen måte. Alle kjellerdører skal holdes låst. Om vinteren skal kjellervinduene være lukket, slik at frysing av vann- og kloakkledninger unngås. Oppbevaring av brannfarlig væske og gass er forbudt.

Lek i trappeoppgangene og ballkasting mot ytterveggen er forbudt. Ski, kjelker, sykler o.l. må ikke settes mot malte vegger, inne eller ute, så veggene skades. Ting som stadig nyttes, må anbringes på anvist plass i "fellesstall" - eller oppbevares i egne boder.

Leieboerne har ikke adgang til fyrrom eller elektrisk tavlerom uten særskilt tillatelse. Vaktmesteren har ansvaret for regulering av oljefyr og varmtvannsanlegg.

Eventuelle feil ved fellesanlegg (vaskeri o.l.) meddeles vaktmesteren så snart som mulig.

Ytterdører, kjellerdører, dører til fellesrom og garasjedører skal være låst hele døgnet. Beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealene. Det må utvises årvåkenhet ved passasje av felles dører slik at uvedkommende ikke får tiltrede. Ukjente skal alltid henvises til ringetablå eller egen nøkkel. Dørtelefonen må aldri benyttes til å slippe inn ukjente. Beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til boligen/området volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere eller skade på felles eiendom. Beboere påser at lys slukkes i kjellerboder og andre fellesarealer når disse forlates - spar strøm den går på felles regning.

8. FELLESAREAL.
Boligselskapets område med plener, beplantninger og fellesanlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal utvises alminnelig renslighet. Ved sykling på området må utvises den største forsiktighet.

Ved kjøring på boligselskapets område må det vises stor aktsomhet og det skal kjøres i gangfart. P-plassene skal kun benyttes av biler som er i daglig bruk.

9. PLIKTER/ANSVAR.
Innehaver av leilighet blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglementet eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike ordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig (husleielovens §§ 20 og 21).

Styret og vaktmester påser at ordensreglene blir fulgt.
Forøvrig henvises til leiekontrakt og "Vis hensyn" - som beste retningslinje for å oppnå godt naboskap.

10. BRUK AV PARKERINGSPLASSER.
Nygårdkollen Boligaksjeselskap disponerer et større antall parkeringslasser på området. Disse plassene leies ut fortløpende og følger ikke leiligheten dersom salg av denne. Ved framleie beholdes dog parkeringsplassen, som da kan benyttes av midlertidig leietaker. Det er viktig og bemerke at:
Det er kun aksjonærer i Nygårdkollen Boligaksjeselskap som kan stå som leietakere av parkeringsplasser. Parkeringsplassen skal kun benyttes til registrerte biler i daglig drift og skal kun benyttes av beboere i selskapet og ikke som gjesteparkering.

11. KONTAKTPERSONER.
Har du spørsmål rettes disse skriftlig til styret, fortrinnsvis per e-post til

styret@nkba.no Kontaktinformasjon til styret og vaktmester finnes i oppslag i hver blokk samt på **www.nkba.no**

12. GYLDIGHET.
Disse ordensreglene erstatter tidligere gitte regler.

Styret i
Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Tillegg til Husordensreglene
Revidert 14.08.2024

Å bo hos oss: Velkommen til Nygårdkollen Boligaksjeselskap (NKBA)

Vi ønsker deg velkommen til NKBA, og håper at du vil finne deg til rette her. Det er sikkert mange ting som er nye og ukjente. Det kan også være spesielle forhold som er typiske for akkurat NKBA. Styret vil gjerne at du skal bli kjent med noe av dette, slik at du snarest mulig føler deg hjemme her.

Aksjeleilighet
En aksjeleilighet er mye lik en borettslagsleilighet, men isteden for å kjøpe en andel kjøper du en aksje med tilknyttet leierett til en bestemt bolig. Du blir medeier (aksjonær) i boligselskapet og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene. Dokumentasjonen for at du eier en aksje i aksjeselskapet fremkommer ved at du blir notert som eier i aksjeeierboken. Prisen for en aksjeleilighet regnes ut på samme måte som for en borettslagsleilighet.

Forretningsfører
Forretningsfører for NKBA er OBOS Eiendomsforvaltning. Det betyr ikke at OBOS eier leilighetene eller boligselskapet vårt. Vi har inngått kontrakt med OBOS Eiendomsforvaltning som fører regnskapet og krever inn husleie. For disse tjenester må boligselskapet betale årlig honorarer til OBOS Eiendomsforvaltning.

Styret
Styret i NKBA består av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av generalforsamlingen. Det er styret som er ansvarlig for den daglige driften av boligselskapet og generalforsamlingen er den høyeste myndighet. Oppslagstavlen og hjemmesidene våre, www.nkba.no, vil alltid inneholde kontaktopplysninger til styret. Styret kan kontaktes via epost: styret@nkba.no.

Styrets oppgaver
Styret skal lede boligaksjeselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen, og kan treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen.

Styrets viktigste oppgaver:
- styre NKBAs økonomi og foreslå budsjett for generalforsamlingen, herunder å foreta nødvendige reguleringer av husleie
- følge opp arbeidsgiveransvar overfor ansatte
- påse at selskapet oppfyller krav til helse, miljø og sikkerhet
- foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, og bomiljøtiltak iht budsjett
- godkjenne nye aksjeeiere og behandle søknader om fremleie
- samarbeid med tillitsvalgte håndheve boligaksjeseksapets husordensregler
- behandle klagesaker og foreta beslutninger om advarsler og oppsigelser
- behandle aktuelle saker på jevnlige styremøter
- anvise fakturaer til utbetaling
- administrere utleie av parkeringsplasser

Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og beslutninger. Protokollen legges ut på www.nkba.no.

Henvendelser fra aksjonærer om leilighetene skal rettes til styret.

Ved bruksoverlating (fremleie) rettes henvendelsen først til eier. Når det gjelder forsikringssaker vedr. leiligheten (ikke innbo), husleiespørsmål, purringer, utkastelser og salg av leiligheten kan henvendelsen rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning.

Fellesareal

Boder

I inngangsetasjen/underetasjen/kjelleren finnes rom med boder til hver leilighet. Det er ikke tillatt å hensette brannfarlige væsker, gassbeholdere eller annet farlig eller ulovlig materiale av noe slag her.

Ekstra boder

Det er ekstra boder til utleie i hver blokk. Kontakt styret for å forhøre deg om det ledige boder.

Sykkelrom

Alle blokker har et eget rom forbeholdt hensetting av sykler. Se informasjonspermen.

Barnevognsparkering

Det er et eget rom for barnevognsparkering i hver blokk. Rommet ligger i inngangsetasjen vis-a-vis heisene. I blokk C (nr 33) er rommet i nederste inngangsetasje (-1).

Husk at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander (herunder barnevogner) i oppgangene, da disse er rømningsveier og må holdes fri for alle hindringer! Kun dørmatter er tillatt.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i alle blokker, som kan benyttes av alle beboere. Vaskeriene er utstyrt med to vaskemaskiner og én tørketrommel.

I vaskeriene betaler du med bankkort eller Vipps. Se oppslag i vaskeriet for veiledning til bruk av automaten.

Du reserverer vasketid på tavlen i vaskeriet. Vasketiden er:

mandag t.o.m. søndag: 07-22
Vaskeriet er stengt skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag.

Les bruksanvisning og regler på oppslag i vaskeriene eller på www.nkba.no. Ved spørsmål kontakt styret.

Avfall, kildesortering

Det er avfallsbeholdere for kildesortert avfall og papir utenfor hver blokk.
Avfall skal kildesorteres. Poser for plast- og matavfall henter du gratis hos Rema 1000, eller annen matbutikk.

Glass og metallemballasje skal sorteres og kastes i egne beholdere. Beholder for glass og metall er i Arnljot Gellines vei vis-a-vis innkjørselen til A/C-blokken.

Miljøfarlig avfall skal behandles særskilt, ved at det innleveres på nærmeste stasjon for dette. Nyttige adresser finnes på http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no

NKBA deltar i Renovasjonsetaten sin innsamling av farlig avfall i borettslag/sameier, fortrinnsvis om våren, dvs. før sommerferien. Innsamlingen vil bli annonsert ved egne oppslag.

I forbindelse med dugnad (april/mai måned) blir det plassert en container utenfor søppelskuret i hver blokk, og denne kan beboerne benytte til å kaste større ting som ikke går ned i søppelkassen. Det skal ikke kastes farlig avfall eller elektriske artikler i disse.

Det er forbudt å hensette søppel eller andre gjenstander i fellesarealer.

TV og Internett

Leverandør av TV og internett er Telia. Kostnadene for grunnpakken er inkludert i husleien, ekstratjenester faktureres hver beboer direkte av Telia. Telia Kundeservice har telefonnr 924 05 050.

Se oppdatert informasjon på www.nkba.no for informasjon om hva grunnpakken inneholder.

Ved eierskifte og fremleie skal TV-dekoderne ikke følge leiligheten, men leveres tilbake til Telia. Ny eier får utlevert nye bokser. Hjemmesentralen (veggboksen) skal forbli i leiligheten. Kontakt Telia kundeservice for veiledning.

Nærmere informasjon om avtalen finnes på http://www.nkba.no/.

-
- **Porttelefon**

Dørene i inngangspartiet er låst hele døgnet, og kan åpnes via porttelefon montert i hver leilighet. For vår alles sikkerhet: slipp ikke uvedkommende inn!

Trappevask

Trapper og korridorer i hver etg. vaskes av ekstern firma. Dette er en del av fellesutgiftene og inngår i husleien. Dørmatten bør fjernes på vaskedagen.

HMS - Internkontroll

Styret i NKBA plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- brann- og eksplosjonsvernloven
- forurensningsloven
- arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i leilighetene. Styret arbeider med å systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter.

Gassbeholdere

Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere i leiligheten eller i bodene.

Bestilling av nøkler

Nøkler til leiligheten **må** bestilles gjennom styret. Dette skyldes at det er installert såkalte systemsylindre, og enhver bestilling må autoriseres før låsmesteren kan lage nye nøkler. Disse passer imidlertid kun til de respektive leilighetene, og øvrige fellesarealer iht. boligselskapets låseplan. Også dørskilt og skilt til postkasse bestilles hos styret.

Nøkler til sykkelstall samt nøkkellås til vaskeriet kan kjøpes av styret.

Husordensreglement

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglementet og vedtekter blir fulgt. Disse, samt annet regelverk av interesse finnes på www.nkba.no. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglementet inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at det skal sikre oss alle orden, ro og hygge i våre hjem.

Salg, kjøp og bruksoverlating (fremleie)

Alle som ønsker å kjøpe aksje/leilighet i boligaksjeseklskapet skal formelt godkjennes av styret. Også bruksoverlating (fremleie) krever godkjennelse av styret. Salg av leilighet besørges av den enkelte gjennom megler. Salget skal meldes OBOS Eiedomsforvaltning og godkjennes av styret.

Ønske om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret via OBOS Eiendomsforvaltning på søknadsskjema som du finner på www.nkba.no.

Garasje/parkeringsplass

Det er 35 garasjer som eies av den enkelte. Salg av garasjer skal skje ved oppslag, men eier bestemmer hvem som får kjøpe.

NKBA disponerer et større antall parkeringsplasser til leie. Skjemaer for kjøp/salg av garasje samt skjema for søknad om parkeringsplass ligger på www.nkba.no. Utfylt skjema sendes styret@nkba.no eller puttes i styrets postkasse i A-blokken/nr. 35. Det gjøres oppmerksom på at parkeringsplass faktureres for et halvt år av gangen, og at gjenværende forskuddsbetalt leie ikke refunderes dersom man sier opp i fakturaperioden.

Det er også 10 gjesteparkeringsplasser. Disse ligger innerst ved snuplassen bak C-blokken.

Ladestasjoner

Det er seks ladestasjoner til el-biler som kan benyttes av beboere. Informasjon om bestilling av ladekort finnes på www.nkba.no. Det er kun tillatt å benytte plassene til lading, og ikke som parkeringsplass.

Forsikring

Bygningsforsikringen besørges av styret og belastes gjennom felleskostnadene. Forsikringen inkluderer **ikke** innbo i den enkelte leilighet, og det anbefales at den enkelte tegner innboforsikring. Slik forsikring gir deg nødvendig økonomisk trygghet hvis dine eiendeler blir skadet i en brann, blir borte på grunn av innbrudd, eller hvis de blir ødelagt av vann.

Når du overtar en leilighet er det viktig at du forvisser deg om at det ikke er gjort uautorisert arbeider med vann/avløp eller elektriske installasjoner, heller ikke i din del av sikringsskapet. **Alt** arbeid i sikringstavlen og endringer på kabelgjennomføringer **skal** godkjennes av styret. Ved tilfeller der det viser seg at skade har oppstått pga uautorisert arbeid, vil egenandelen for forsikringsutbetalingen blir belastet nåværende andelseier.

Regress vil bli vurdert, slik at nåværende eier vil måtte betale alle omkosningene forbundet med skaden.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2009/10 t.o.m. sikringsskapene. Anlegget i den enkelte leilighet er beboers eget ansvar. Dersom tidligere eier ikke har foretatt oppgraderinger bør du vurdere å gjøre dette. Kontakt styret ved spørsmål.

Boligeiers ansvar for det elektriske anlegget går fra boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring. Som eier av det resterende elektriske anlegget har NKBA krav på en samsvarserklæring om at anlegget tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav fra den som prosjekterer eller utfører endringer på anlegget. Du må derfor påse at du mottar en slik samsvarserklæring og eventuell underlagsdokumentasjon som oversendes styret. Se også eget vedlegg om boligeiers ansvar for det elektriske anlegget.

Balkong

Faste installasjoner over balkongens brystning må avklares med styret, da dette kan endre fasadeinntrykket.

Retningslinjer for balkonglampe er som følger:

- For 3/4-roms: Lampe skal monteres på høyre side av balkongdør (sett fra utenfra)
- For 1-roms: Lampe skal monteres senter mellom balkongdør og stue/sovealkove-vinduet.
- Lampe skal monteres 175 cm senter fra balkonggulv.
- Lampe skal være av type SG Armaturen Uno Grafitt.
- Andre typer lamper eller plasseringer er ikke tillatt.

Styret skal kontaktes før evt. innglassing av balkong. Ved innglassing må dette ikke gjøres på en måte som blokkerer/glasser inn ventilasjonsluke til naboleilighet.

Oppussing av leiligheten

Ønsker du å pusse opp leiligheten din, er det visse regler du må ta hensyn til. Oppussing av bad og kjøkken er søknadspliktig til styret. Det skal benyttes autoriserte fagfolk til slike arbeider. For ordens skyld bør du alltid kontakte styret i forkant dersom du ønsker å pusse opp og oppussingen omfatter elektrisk anlegg, våtrom eller bygningsmessige installasjoner.

Se eget skriv om oppussing i informasjonspermen eller på www.nkba.no.

Vær oppmerksom på reglene for støyende arbeid!

Sentralvarme

NKBA varmes opp via radiatorer mellom medio september og medio mai. Når felles varmeanlegg skrus på om høsten bør radiatorene luftes. Dette gjøres med en spesiell luftenøkkel. Kontakt styret dersom du ikke vet hvordan du skal lufte radiatoren. Ved lekkasje, ta kontakt med styret straks.

Ventilasjonsanlegget

Hver leilighet skal ha luke til ventilasjonsanlegg på kjøkken og bad. Disse lukene er knyttet til de felles ventilasjonsanleggene i hver respektive blokk. Av tekniske grunner er det forbudt å koble andre vifter (for eksempel avtrekksvifte over komfyr) til det felles ventilasjonsanlegget. Dersom ventilasjonsanlegget skal fungere optimalt, er det viktig at

leilighetens andre luker ikke lukkes helt, heller ikke om vinteren. Se informasjonsskriv du mottok kort tid etter innflytting.

Eiermessige avgrensninger

Andelseier er eier av én (av 196) aksje i NKBA, og denne aksjen gir evig leierett til den aktuelle leiligheten, forutsatt at felleskostnader betales og at vedtektene og husordensreglene følges.

Fastmontert innbo eies av den enkelte aksjeeier, med unntak for radiatorene, som eies av NKBA. Det er likevel aksjeeier som har bruksretten så vel som vedlikeholdsplikten for radiatorene. Styret må kontaktes dersom det skulle oppstå skader eller feil.

Sluk på bad

Det er viktig at du jevnlig kontrollerer og renser sluket på badet. Bruksanvisning for å rense sluk finner du i mappen du mottok ved innflytting, eller på www.nkba.no.

Vinduer, dører, balkonger, brannslukningsapparat og røykvarsler

tilhører bygningsmassen og er finansiert gjennom NKBA. Det er likevel aksjeeier som har har bruksretten så vel som vedlikeholdsplikten. Styret må kontaktes dersom det skulle oppstå skader eller feil.

enova

Energiattest



Adresse **Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO**	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317834**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80291957**
Gårdsnummer **135**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H1201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **160,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **160,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 783 kWh**



Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 135/15.Bl.C Arnljot Gellinesv.	Journalnr.: 57/3451.	Tegn. nr: 1-2-3-4-5
Arbeidets art: Boligblokk (høyhus).	Dato: 28/12-57	6-7-8-9-10.- 11.
Bygningens art:		
Byggherre: Stiftende Borettslag v/o.r.sekf.E. Ture Larre, Prinsensgt. 26.		
Byggemelder: Ark.ne Heiberg og Mørk Sandvik, Kirkegaten 15.		

Dato 3. juni 1958.
JSP/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets og brannvesenets betingelser av henholdsvis 18/1- og 8/4-58 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Heiser må være overensstemmende med vedlagte regler. Rettede planer må innsendes.

Ventilasjonsanmeldelse må være godkjent för 1. etasjes gulv tillates stöpt.

Det må skaffes tilstrekkelig birom, se helserådets uttalelse.

Tilfluktsrommene må være forskriftsmessige.

Revidert kjellerplan må innsendes.
Forövrig vises det til omstående regler og spesielle krav, spesielt pkt. 6 og 7.
Planerings-og beplantningsplan må innsendes, kfr. vedlagte retningslinjer.
Angående beliggenheten vises det til situasjonskartet med byplankontorets påtegning av 4/12-57, samt til byplankontorets uttalelse av 26/4-58 som vedlegges i gjenpart.
Bygningskontrollen er uten ansvar for de mulige ulemper av industrivirksomheten på nabotomtene. Omkostningene ved opparbeidelse av parkbelte med beplantning forutsettes å påligge borettslaget.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent. Tegningene være stemplet
- [x] B. ~~xxxxxxxxxxxxxxx~~ fra Byggeløyvekontoret, ~~xxxxxxxxxx~~ tlf. * 41 01 50. Roald Amundsensgt. 4
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] H.
- [x] G. Brukssammenföining være foretatt (se sit.kartet og byplankontorets uttalelse av 26/4-58.
- [ ] I.

Y. Riis.
bem.

J.S.Platou.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15000. 12-56. R. A.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc. Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

Arkitektene Heiberg og Sandvik,
Kirkegt. 15,

Oslo.

10. oktober 1958.

Arkitekt Platou.

JSP/SH 57/3451

Ad: Boligblokk på gnr. 135, bnr. 15, Bl. C Arnljot Gellinesvei,
tilhørende: Stiftende Borettslag v/o.r.sakf. E. Sture Larre.

De reviderte tegninger med våre stempel-nr. 12-21 godkjennes under henvisning til tidligere approbasjon.

De overensstemmende situasjonskart er ifølge uttalelse fra byplan-kontoret i samsvar med den vedtatte bebyggelsesplan.

Tilfluktsrummene må godkjennes av Sivilforsvaret.

Søknaden om å innrede små nedkjølte matskap istedenfor matboder samt å slöife area utenfor klesboder, innvilges i henhold til anbefaling fra Helserådet.

Tidligere godkjente tegninger med våre stempel-nr. 1-11, samt det opprinnelig innsendte situasjonskart utgår, og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Y. Riis.
bem.

Tillegg:
13 x mm.
= kr. 260

JSP

J.S.Platou.

9. desember 1960.

Arkitektene
Bernt Heiberg og Ola Mørk Sandvik,
Kirkegaten 15,
O s l o.

arkitekt Platou

JSP/Krw 57/3451

G.nr.135, b.nr. 15 bl.C. Arnljot Gellinesvei.
Boligblokk.
Byggherre: A/S Nygårdskollen borettslag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 approberes under henvisning til tidligere approbasjonsskriv.

Det må konfereres med brannvesenet angående rom for mopeder etc. Eventuelle krav må etterkommes.

Byggeløyvekontorets stempling av de nye tegningene er unødvendig.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
bem

J.S. Platou

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
OVe/BK

KOPI

Oslo, den 11.1.71

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr 135 bnr 15 Arnljot Gellines vei nr.33.

Journalnr.: 57/3451.

Arbeidets art: Boligblokk.

Avsluttende synsforretning: 25.4.67.

Bygningens art: Nybygg.

Byggherre: Stiftende borettslag, v/o.r.sekfører E. Sture Larre, Prinsensgt. 26, Oslo 1.

Byggemelder: Ark.ne Bernt Haiberg og Ola Mørk Sandvik, Kirkegt.15, Oslo 1.

Ansvarshavende: Arnt Andreassen, Drammensvn. 20, Oslo 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

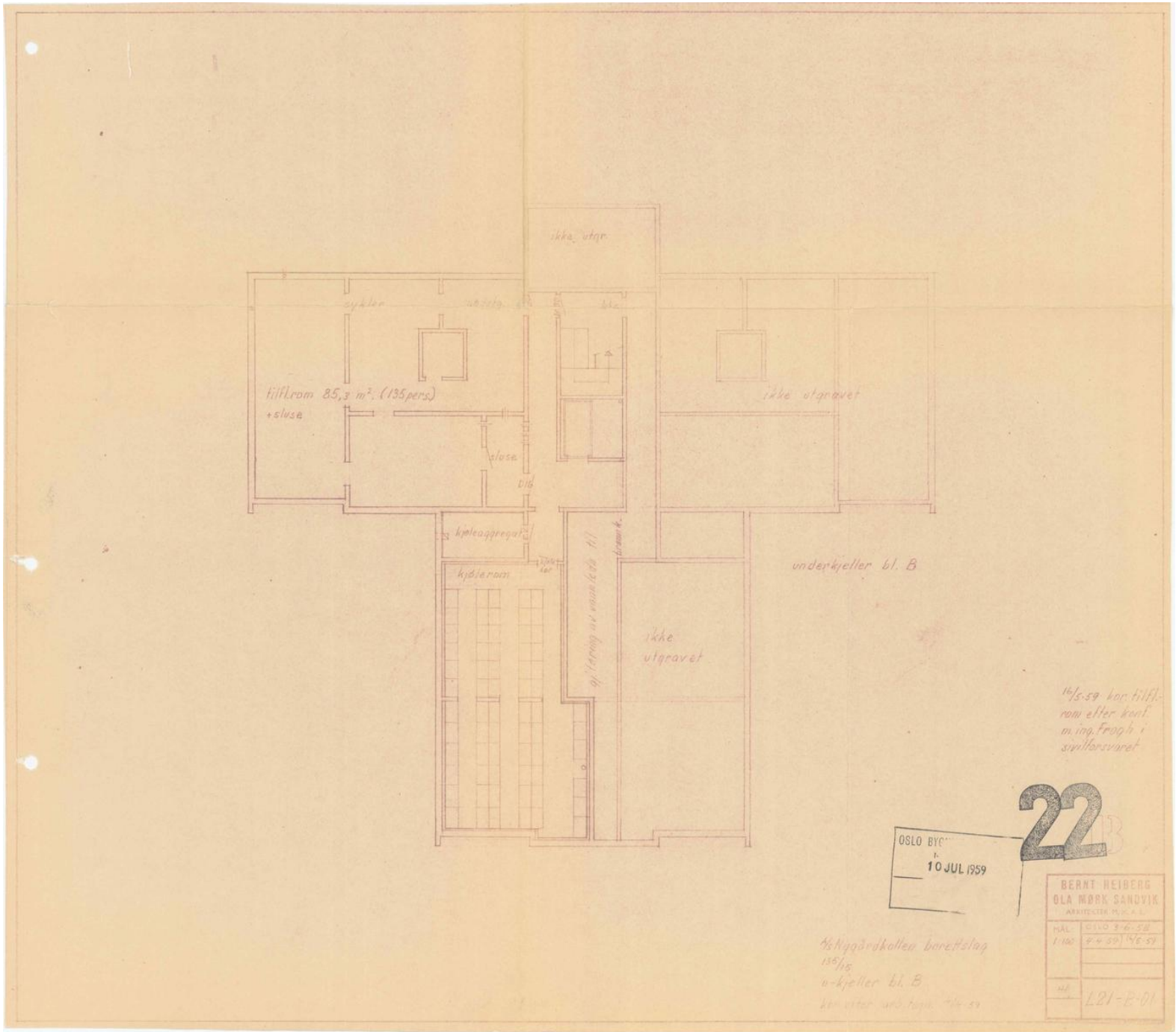
O.Ve

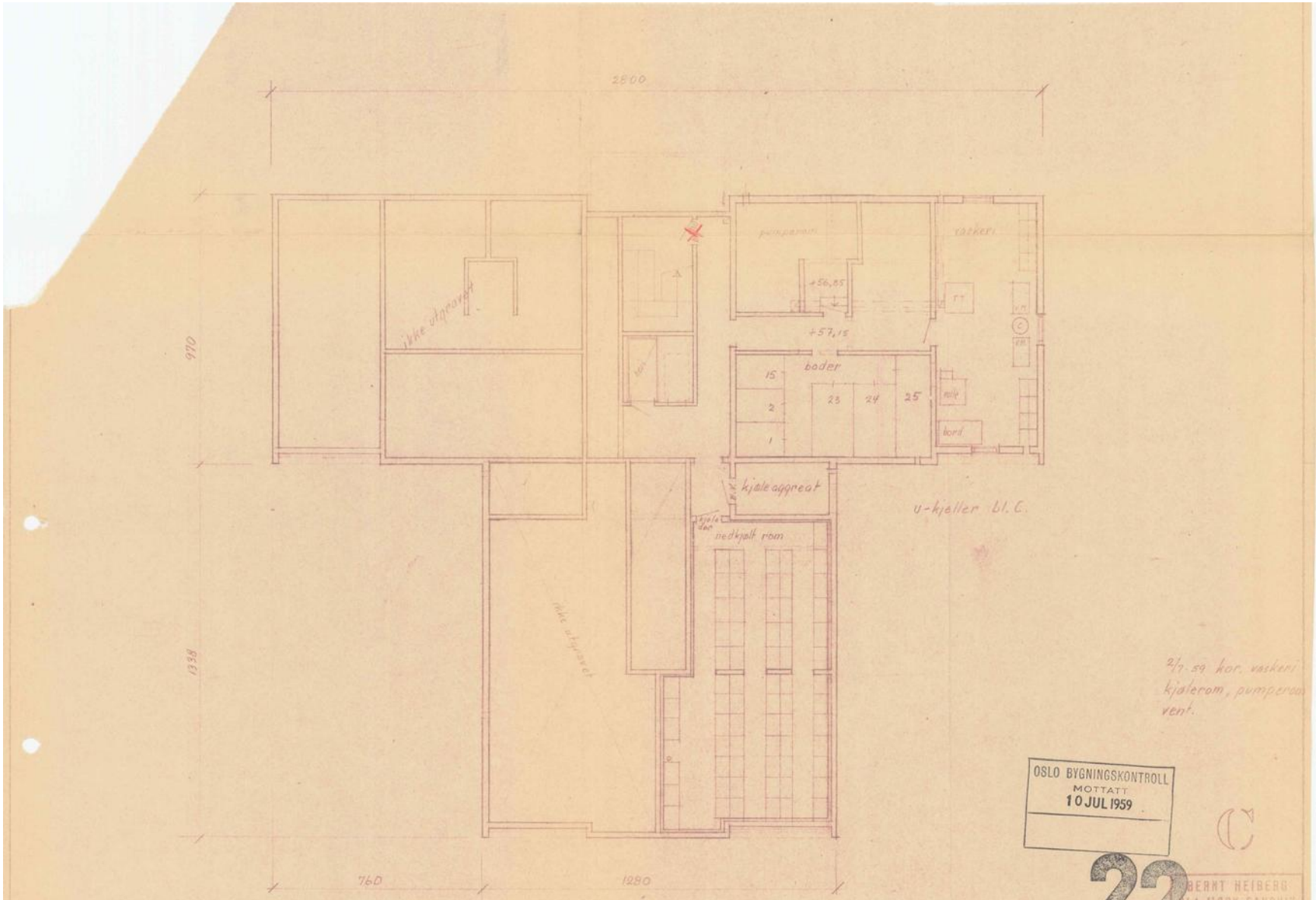
Distriktsingeniør

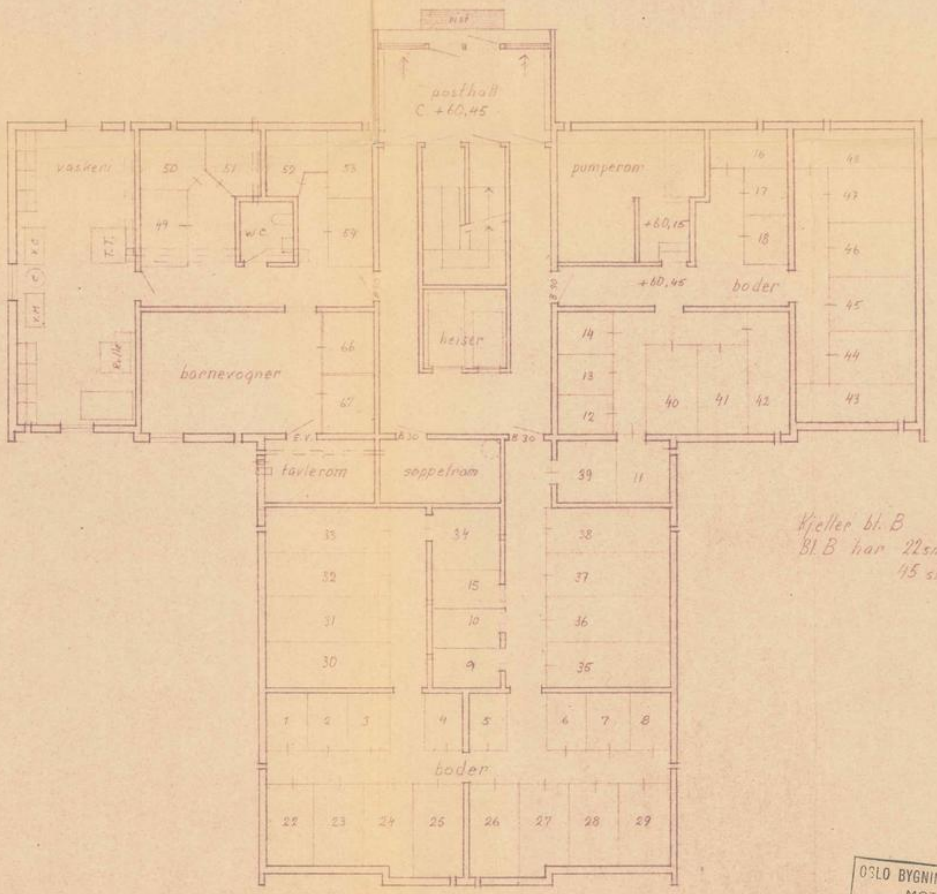
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SIL C-15. 4000. AVDYKOD - 2084618 -


ikke utgr.
sykler
tilfl.rom 85,3 m². (135 pers)
+sluse
sluse
D16
kjøleaggregat
kjøleroom
gj.løpende vannledning fra
ikke utgravet
ikke utgravet
underkjeller bl. B
16/5-59 kor. tilfl.-rom etter kont. m. ing. Frogh i smiltorsvaret
OSLO BYG... 10 JUL 1959
22
BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.
MÅL 1:100
OSLO 9-6-59
16-5-59
Ytre Nordstrandveien
u-kjeller bl. B
kor etter ...
L21-B-01


2800
970
1338
760
1280
pumperom
vaskeri
+56,85
+57,15
ikke utgravet
boder
15
2
1
23
24
25
kjøleaggregat
kjøle dør
nedkjølt rom
ikke utgravet
u-kjeller kl. C.
2/7-59 kor. vaskeri kjølerom, pumperom vent.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUL 1959
22
BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.
OSLO 3-6-58
1:100 2:759
A/s Nygårdkollen turistlag
195/15
u-kjeller kl. C.
kon. etter arbeidstegn. 4/4-59
121-C-01



Kjeller bl. B
Bl. B har 22 små boder
15 store "

2/12-59 kor.: pumpe-rom - boder - påført brannd.rer, vaskeri

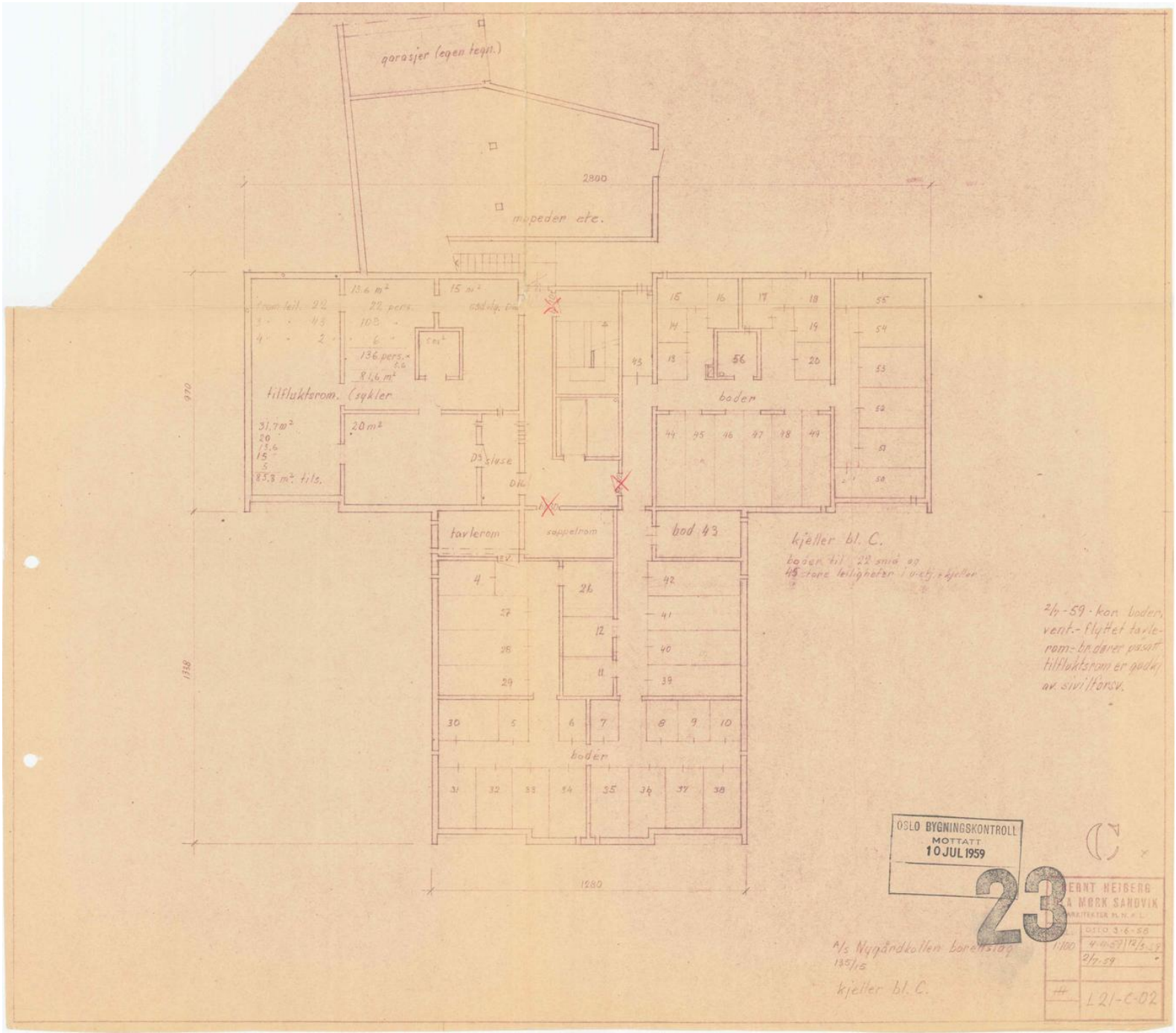
23

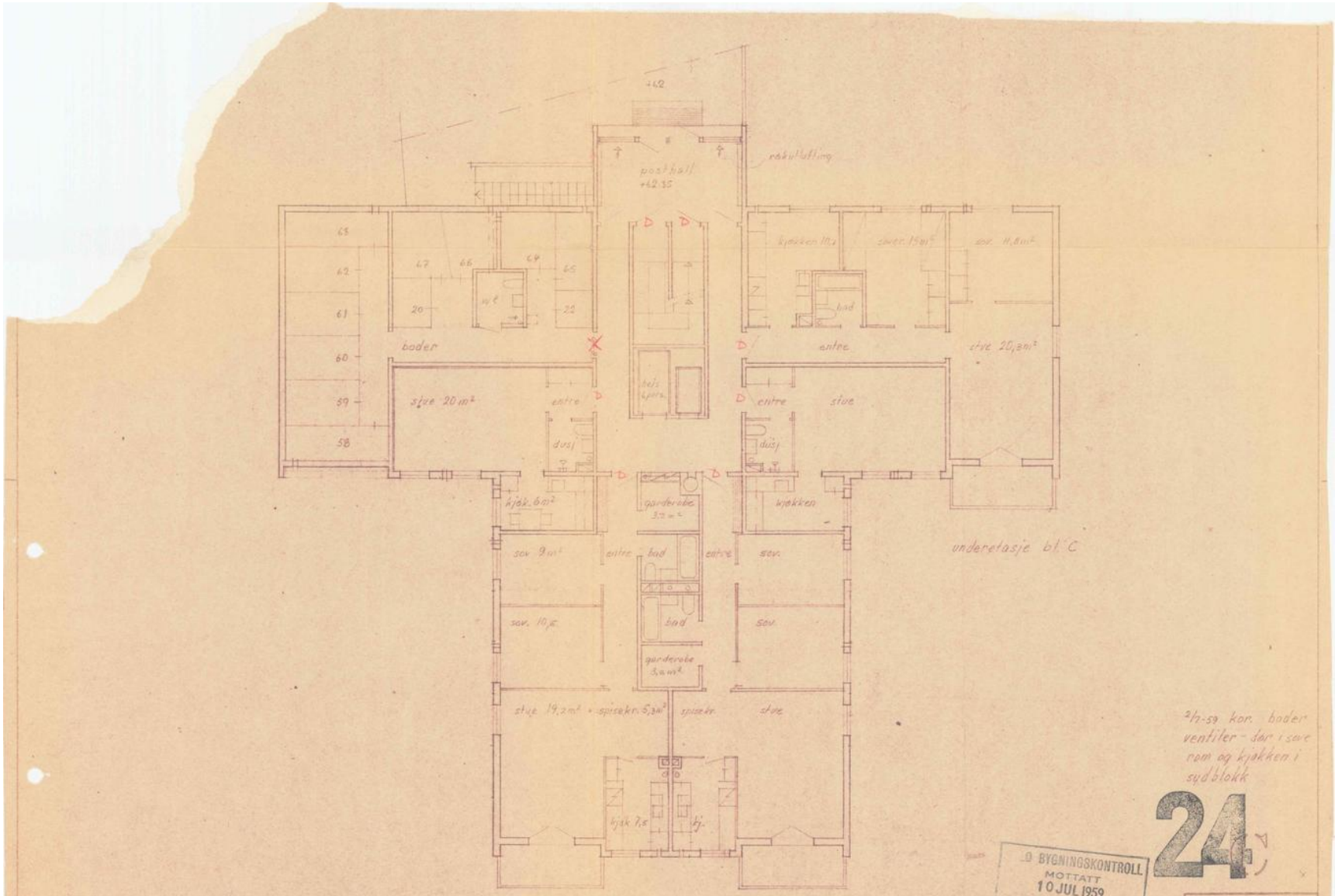
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTT
10 JUL 1959

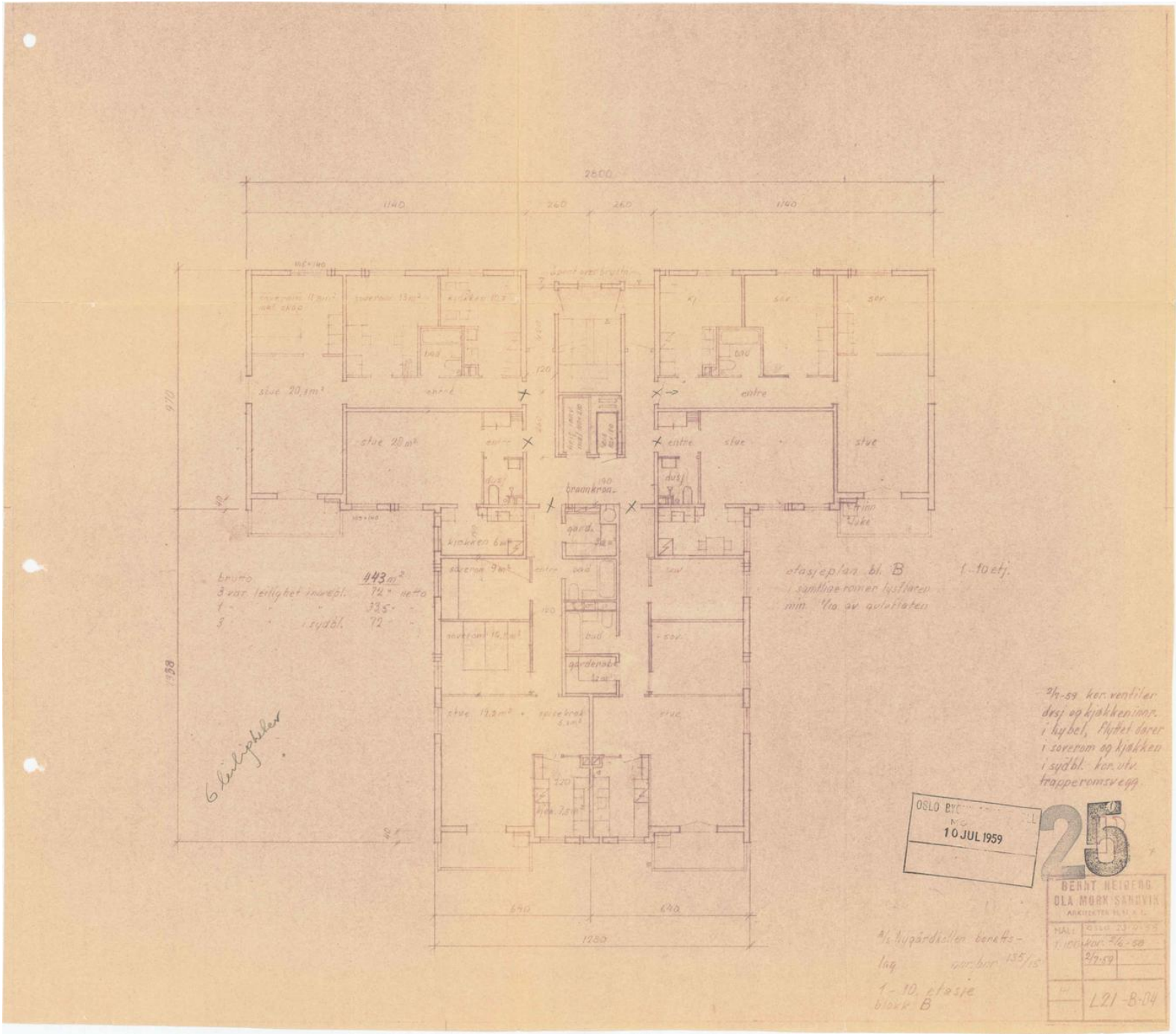
A/s Nygårdkollen borettslag
kjeller Bl. B
denne tegn. erstatter tegn. nr.
LD1-B 02 datert 3-6-58

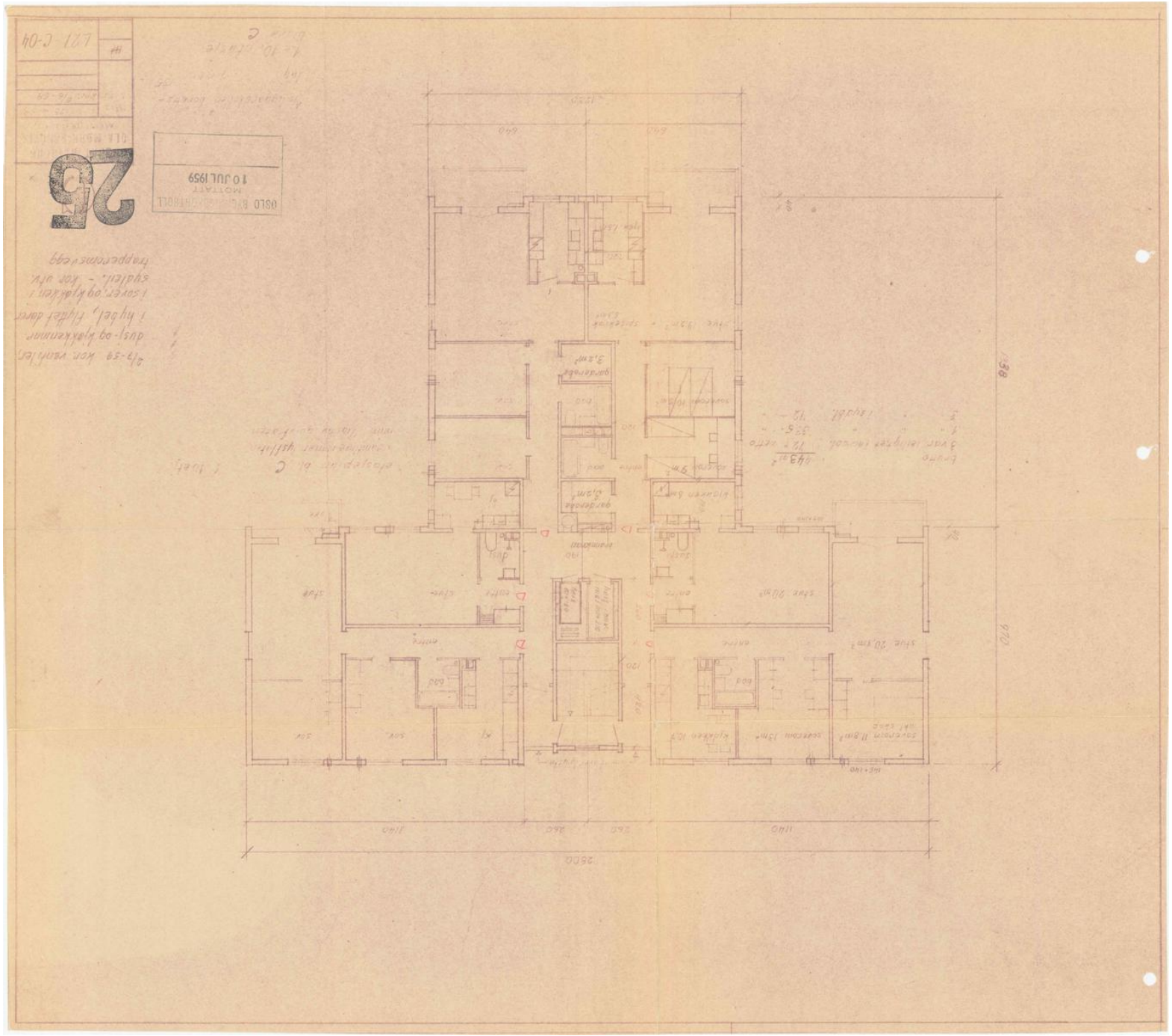
BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.

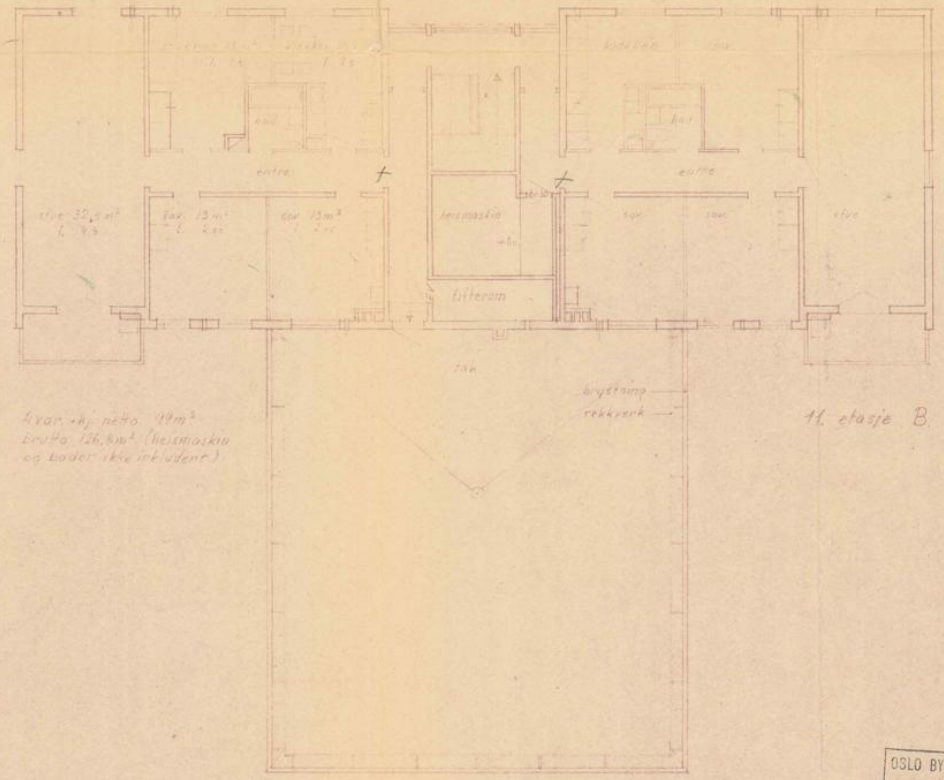
MÅL: 1:100	OSLO 4-11-57 2/12-59
	LD1-B 02


garasjer (egen tegn.)
2800
mopeder etc.
tilfluktsrom. (sykler
bader
tørkerom
sappelrom
bod 43
kjeller bl. C.
boden til 22 små og
48 store leiligheter i vktj. kjeller
2/7-59 - kan boden,
vent.- flyttet tørke-
rom- bp. døner passet
tilfluktsrom er godkj
av siviltorsv.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUL 1959
23
ERNT HEIBERG
& MØCK SANDVIK
OSLO 3-6-58
4-11-58/12/3-59
2/7-59
L21-C-02
A/s Nygårdsvollen borettslag
kjeller bl. C.


+42
rekkverk
post hall
+42.35
63
62
61
60
59
58
47
66
64
65
20
22
w.c
bad
kjøkken 11 m²
sov. 15 m²
sov. 11,8 m²
boder
entre
stue 20,3 m²
stue 20 m²
entre
dusj
dusj
entre
stue
kjøk. 6 m²
garderobe
3 m²
kjøkken
sov. 9 m²
entre
bad
entre
sov.
sov. 10 m²
bad
sov.
garderobe
3,4 m²
stue 19,2 m² + spisekr. 5,3 m²
spisekr.
stue
kjøk. 7,5
bj.
underetasje bl. C
2/11-59 kor. boder
ventiler - dør i sov
rom og kjøkken i
sydblokk
24
BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUL 1959
A/s Nygårdkollen borettslag
135/15
underetj. bl. C.
BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER M. N. A. L.
MÅL: 1:100
OSLO 3-6-58
2-7-59
HH
L21-C-03


2600
1140
260
260
1140
stue 20,1m²
entre
stue 28 m²
entre
kjøkken 6m²
soverom 9m²
entre
bad
soverom 14,7m²
gard.
gardenrob
stue 19,2m²
spisekrok
stue
soverom 11,9m²
soverom 13m²
entre
bad
stue
stue
dusj
stue
6 leiligheter
brutto 443m²
3 var leilighet innvebl. 72 " netto
1 - - 33,5 -
3 - i sydbl. 72 " -
etasjeplan bl. B 1-10 etj.
i samtlige rom er lysflaten
min 1/10 av gulvflaten
2/4-59 ker. ventiler
drsj og kjøkkeninnr.
i hybel, flyttet dører
i soverom og kjøkken
i sydbl. ker. utv.
trapperomsvegg
OSLO BYGGESAKSKONTOR
10 JUL 1959
25
BERNT HEIBERG
OLA MORK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.
MÅL 1:100
Kor. 2/4-59
2/7-59
L21-B-04
A/L Hygårdskollen borettslag gnr.bnr 135/15
1-10. etasje
blokk B


OSLO BYGGESAKSARKIV
MOTTATT
10 JUL 1959
25



4 var. + kj. netto 119 m²
brutto 126,8 m² (heismaskin og bodet ikke inkludert)

11. etasje B.

7/11-59 kons. etr. trapperomsvegg, vitte- og heismaskinrom, vindu i 2 soverom, ventiler

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTA
10 JUL 1959

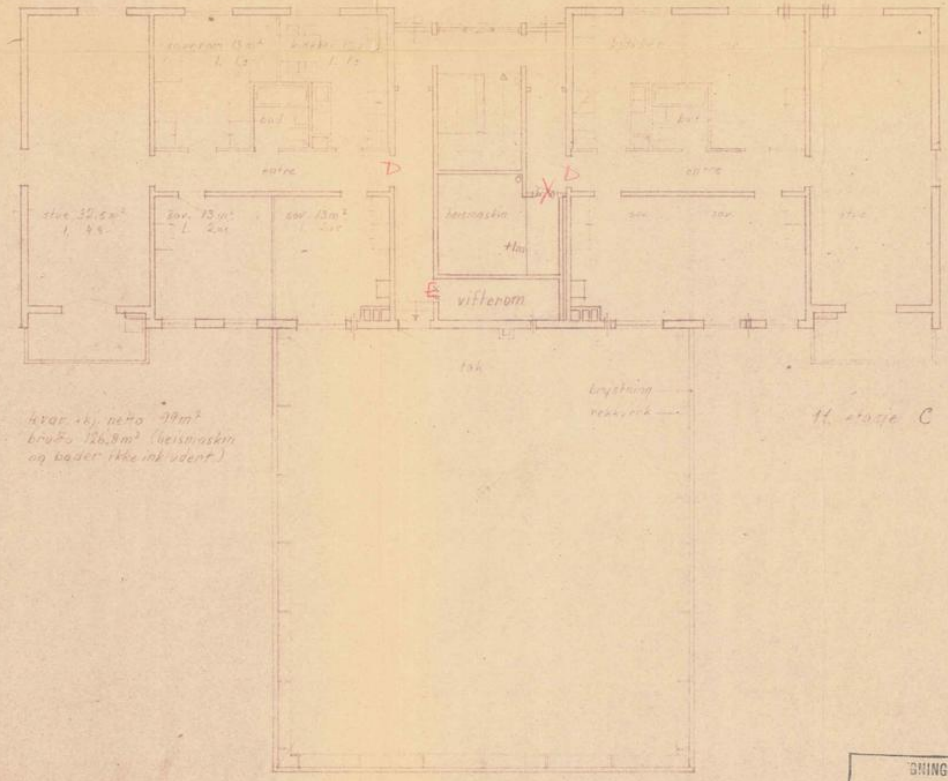
26

BERNT REIBERG
OLA MONK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.

MÅL: 1:100
OSLO 2. 6-59
9/7-59

L21-B-05

Hs. Byggerkollen borettslag
135/5
11 etasje blokk B



3/7-59 kor. utv. trapperomsvegg - vifte- og heismaskinrom, vindu i 2 soverom, ventil...

26

BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUL 1959

BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK

L21-C-05

159

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HJELLNES CONSULT AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 13.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201517378-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 33	Eiendom:	135/15/0/0
Tiltakshaver:	NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP	Adresse:	Postboks 6668 St.Olavs Plass, OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO
Søker:	HJELLNES CONSULT AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 33

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 06.03.2017.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Det er ikke utarbeidet avfallsplan. Vi noterer avviket og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

Klagefristen er tre uker

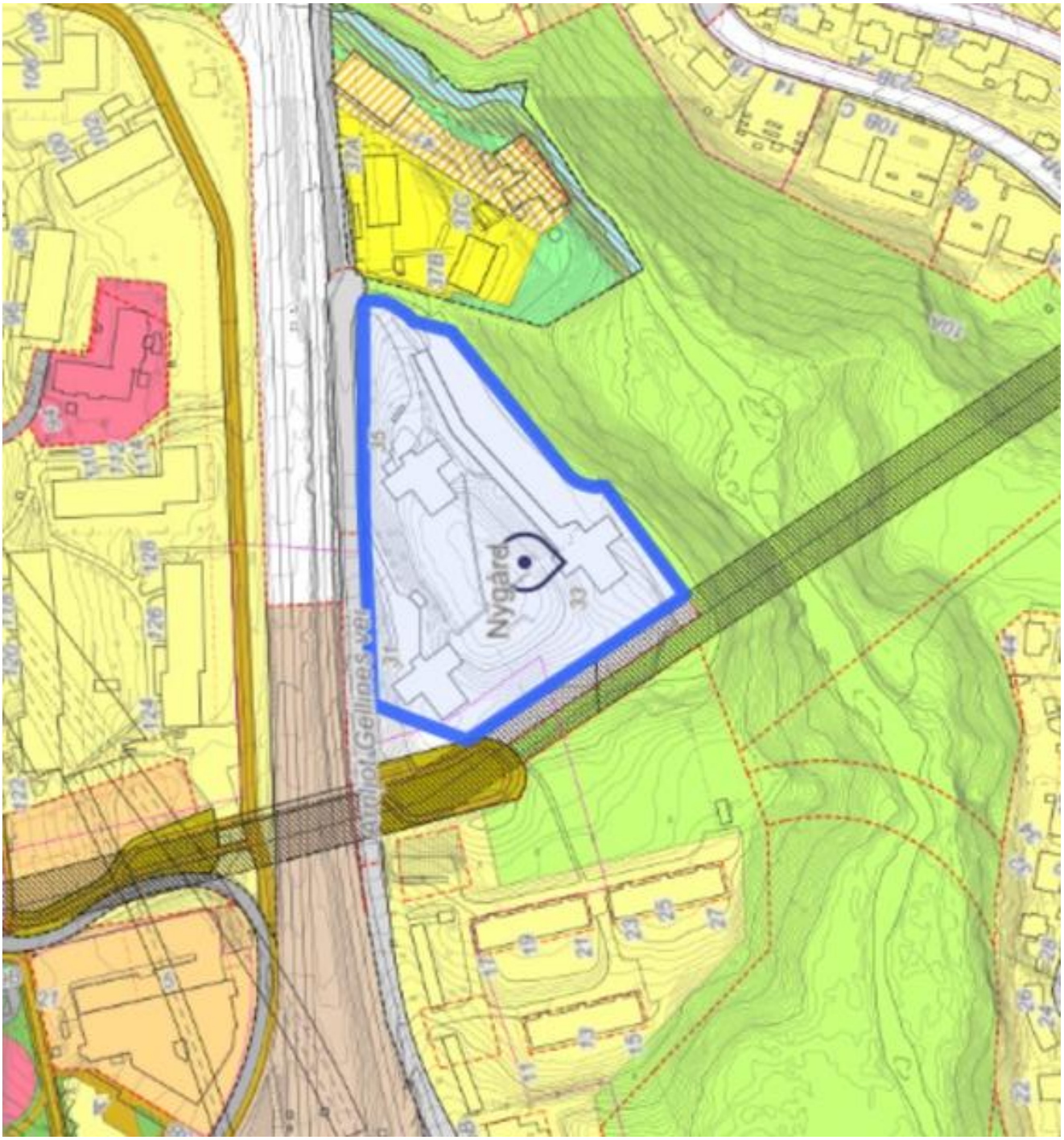
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP, Postboks 6668 St.Olavs Plass, OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO, styret@nkba.no


Nygård
Gellinesveien

Oslo

KDP-18

Kommunedelplan for Alna miljøpark.

Vedtaksdato: 15.05.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200505546
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR ALNA MILJØPARK. MÅL, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

MÅL

Hovedmål
Kommunedelplan for Alna miljøpark skal tilrettelegge for gjenåpning og miljøoppgradering av Alna og viktige sidevassdrag fra Alnsjøen til fjorden innen 2020. Den skal gi grunnlag for en variert utvikling av vassdraget med sidearealer for å øke attraktiviteten og gi en styrket identitet til hele Groruddalen. Planen skal utarbeides etter mønster fra kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Delmål

1 Alna miljøpark skal bidra til å styrke byens blågrønne struktur og gi befolkningen gode muligheter for rekreasjon.
Planen skal danne grunnlag for:
a) gjenåpning av Alna og viktige partier av sidevassdrag/bekker
b) bevaring og videreutvikling av det sammenhengende vassdraget og tilstøtende areal- og bygningskvaliteter
c) styrking og videreutvikling av den blågrønne strukturen som premiss for byutviklingen i tilgrensede områder/arealer
d) bevaring og bruk av det eldre bosettingsrelaterte kulturlandskapet og kulturminner av ulik tidsalder
e) utvikling av et sammenhengende turveinett langs Alna med sidebekker
f) bedret tilgjengelighet til Alnas rekreasjonsområder fra byområdene rundt

2 Alna miljøpark skal sikre biologisk mangfold og god vannkvalitet.
Planen skal danne grunnlag for:
a) sikring av viktige leveområder for planter og dyr
b) at viktige naturområder ikke nedbygges
c) at kravene i vannforvaltningsforskriften oppfylles så langt som mulig
d) skjøtsel og bærekraftig bruk av lokal, kulturbetinget vegetasjon og kulturlandskap

3 Alna miljøpark skal legge til rette for urban utvikling som bygger på de mulighetene som aktiv bruk av vann gir.
Planen skal danne grunnlag for:
a) bruk av Alna som drivkraft i en framtidsrettet byutvikling
b) sikring og viderebygging på kulturminner og lokale verdifulle særtrekk
c) utforming av nye vannløp, sedimentasjonsdammer og vannspeil
d) utvikling av harmoniske byrom med rike opplevelses- og trivselselementer

BESTEMMELSER
Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

A. INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 Avgrensing
Planområdet omfatter de områder som vist på plankart datert 18.06.2009, sist revidert 28.02.2013.

§ 2 Oversikt over formål, områder med særlige bestemmelser og områder unntatt fra rettsvirkning
Byggeområder (§ 20-4, 1. ledd nr. 1)
- Friområde: park
- Friområde: naturområde
- Friområde: idrettspark
- Bolig
- Næringsområder
- Blandet formål (gjeldende regulering opprettholdes)
- Offentlig/allmennyttig formål

Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§ 20-4, 1. ledd nr. 5)
- Elv/bekk
- Dam

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4, 1. ledd nr. 6)
- Vei/jernbane/T-bane
- Hovedsykkelvei
- Hovedturvei
- Viktige tverrforbindelser
- Annen turvei
- Krysningspunkt mellom elv/bekk og infrastruktur

Områder med særlige bestemmelser
- Område med krav til ny reguleringsplan (§ 20-4, 2. ledd punkt a))
- Område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse (§ 20-4, 2. ledd punkt b))
- Siktlinjer (§ 20-4, 2. ledd punkt b))

Unntak fra rettsvirkning (§ 20-4, 2. ledd punkt h))
- Bolig/næring/offentlig/almennyttig formål
- Område unntatt fra juridisk bindende virkning
- Elv/bekk – prinsipptrasé unntatt juridisk binding
- Bevaringsverdig bygning/anlegg

§ 3 Planens rettsvirkning
Plankartet og tilhørende bestemmelser er juridisk bindende for planområdet, dersom ikke annet er angitt. Eksisterende planer opprettholdes i den grad de ikke er i strid med denne planen. Gjeldende planer i områder med forslag til ny arealbruk er vist i vedlegg 3.

§ 4 Hensikten med planen
Kommunedelplanen skal sikre og tilrettelegge Alna og Tokerudbekken som en viktig blågrønn struktur fra Lillomarka/Gjelleråsen til fjorden. Den skal legge til rette for bymessig utvikling som ivaretar de muligheter som aktiv bruk av vann gir. Den skal også sikre gjenåpning, miljøoppgradering, grønnstruktur, biologisk mangfold og kulturminnevern langs Alna og Tokerudbekken med viktige sidebekker på hele strekningen. Tilgjengelighet til miljøparken skal sikres for alle brukergrupper innenfor planens hovedmålsetning. Planen skal legge til rette for at vannforvaltningsforskriften oppfylles.

§ 5 Definisjoner
Med ”tiltak” i disse bestemmelser og retningslinjer menes tiltak etter plan- og bygningsloven.

B. FELLESBESTEMMELSER

§ 6 Byggeområder
I byggeområder angitt A – F og byggeområder – friområder skal det ikke iverksettes tiltak uten at dette skjer på grunnlag av ny reguleringsplan. Ombygginger og mindre til- og påbygg uten negative miljøvirkninger for Alna miljøpark kan av kommunen unntas fra plankravet. Åpne bekker skal opprettholdes. Ved gjennomføring av tiltak innenfor byggeområder angitt A – F og byggeområder - friområder skal det sikres at elv/bekk blir gjenåpnet i henhold til angitt prinsipptrasé. Ved tiltak i byggeområder – friområder skal det sikres at turvei eller annen offentlig tilgjengelig gangforbindelse blir etablert som vist i prinsipp på plankartet, med en bredde på minst 30 meter hvis ikke denne plan angir noe annet. Der det ikke er mulig å sikre grønne turdrag mellom friområder, skal viktige gangforbindelser utformes med høy materialkvalitet, bevisst bruk av vegetasjon og med utgangspunkt i lokale særtrekk. Tiltak i områdene der det er vist dammer på plankartet må sikre at disse blir anlagt i prinsipp som vist på plankartet. Dam tilrettelegges som sedimenteringsdam eller på annen måte med rensefunksjon for vannet og den skal ha en god biologisk funksjon. Større terrenginngrep, utendørs parkering eller lagring tillates ikke innenfor disse områdene. Utfylling i elv/bekk tillates ikke. Tiltak på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet skal lokaliseres og utformes slik at den bevaringsverdige bebyggelsen bevares.

6.1 Byggeområder – boliger
Innenfor områdene markert som ”område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse” på plankartet tillates ikke tiltak lenger ut fra bygningskroppen enn 2 meter. Åpen bekk og kantvegetasjon skal opprettholdes.

6.2 Byggeområder - friområder
Innenfor disse områdene kan det ikke iverksettes tiltak, herunder terrenginngrep, som vanskeliggjør områdets bruk som friområde.

6.3 Byggeområder - friområder - park
I disse områdene prioriteres områdets bruk til friluftsaktiviteter uten særlig teknisk tilrettelegging. Mindre tiltak for å ivareta formålet kan tillates. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at verdifulle, karakteristiske landskapsformer og verdifull vegetasjon kan bevares.

6.4 Byggeområder – friområder - naturområde
I disse områdene skal områdets natur- og kulturlandskapsverdier prioriteres. Innenfor disse områdene kan det ikke gjennomføres tiltak, inklusive terrenginngrep, i strid med disse verdier. Enkel turvei, tilrettelegging for oppholdsarealer og gangforbindelse over elv/ bekk som tar hensyn til natur- og kulturminneverdiene kan tillates.

6.5 Byggeområder – friområder - idrettspark
I disse områdene skal områdets bruk til idrettsformål prioriteres. Tiltak som innbefatter slike formål kan gjennomføres i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Arealene skal være allment tilgjengelige.

§ 7 Gjenåpning av vassdrag
Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og hvor tilgangen til ubebygde arealer er begrenset, skal tiltak gis en bymessig utforming med høy materialstandard for tiltaket og det gjenåpnede vassdraget.

§ 8 Landskap
Siktlinjer og utsiktspunkter som vist på plankartet skal opprettholdes for alle tiltak innenfor planområdet. Siktlinjene skal sikre utsyn og visuelle sammenhenger til/fra hovedelementer i bylandskapet.

§ 9 Lokalklima og luftkvalitet
Bebyggelse skal orienteres og utformes slik at områdets egenventilering opprettholdes.

§ 10 Trær og vegetasjon
Ved søknad om tiltak i områder med store trær og annen verdifull vegetasjon skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at denne vegetasjonen kan bevares og gis gode vekstforhold. Vegetasjon som i kommunens naturdatabase er registrert som ”nasjonalt viktig”, ”regionalt viktig” og ”lokalt viktig naturtype” på kommunedelplanens vedtakstidspunkt, regnes alltid som verdifull vegetasjon. For store trær må det avsettes tilstrekkelig plass for utviklingsmuligheter til rotsystem og krone (rotsonen tilsvarer minst treets kronediameter). Som en del av utomhusplan for tiltak skal det utarbeides en marksikringsplan som viser tiltak for sikring av verdifull vegetasjon i bygge- og anleggsperioden.

§ 11 Kantvegetasjon

Areal for kantvegetasjon langs åpne strekninger av vassdrag skal sikres og kantvegetasjon skal opparbeides samtidig med tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 12 Kulturminner
Tiltak, herunder tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet, skal lokaliseres og utformes slik at bevaringshensynet ivaretas. Tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 13 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av alle tiltak.

§ 14 Kryssing av vei, bane og annen infrastruktur
Ved tiltak som omfatter veier, baner, kabeltraseer og rørsystemer som krysser eller berører vassdrag, friområder og kulturminner skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at den økologiske balansen i vassdraget opprettholdes/ reetableres, og de kulturhistoriske verdier opprettholdes og videreutvikles. Fremkommeligheten for turgåere langs vassdraget må sikres. Krysningspunkter for turvei skal gis en tydelig og trafikksikker utforming.

§ 15 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved tiltak innenfor planens hovedformål. Der hvor prinsippene kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne- og naturinteresser skal hensyn til dette balanseres mot hensyn til ferdsel og tilgjengelighet.

C. BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDER

§ 16 Delområde 2 Grorudparken
I område B (”Shoddyfabrikken”) kan bebyggelsen brukes som kulturanlegg *eller til næringsformål.*

§ 17 Delområde 4 Tokerudbekken
I delområdet kan tillates anlegg for nødvendig etterdrift av Rommenfyllinga knyttet til gassoppsamling, sigevannsoppsamling, eventuell rensing med videre. Område F kan brukes til idrettsanlegg, fortrinnsvis knyttet til øvrige idrettsanlegg på Rommensletta. Tiltak skal tilrettelegge for at det opparbeides torg/ møteplass med god og trafikksikker gangforbindelse til Rommen T-banestasjon og til idrettsanleggene på Rommensletta, i tråd med kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vestlibanen idrettsanlegg ved Rommen skole forutsettes opprettholdt med areal som i eksisterende situasjon. Endelig plassering avklares i reguleringsplan sammen med vedtatt med blant annet trasé for gjenåpnet Tokerudbekk.

I Friområde – idrettspark, mellom Østre Aker vei og jernbanen, tillates etablert idrettsanlegg/hall for skating.

§ 18 Delområde 5 Nylandsparken
Tiltak, inklusive tiltak for tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved eksisterende jernbanebro (”AGA-broen”) over Alna tilknyttet gnr. 114 bnr. 102, skal utformes slik at bevaringshensynet ivaretas og broen kan brukes som gangforbindelse knyttet til Alna miljøpark. Tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Alna idrettssenter forutsettes opprettholdt i samsvar med vedtatt reguleringsplan (S-4182, vedtatt 16.11.2005) og godkjent skjøtselsplan.

§ 19 Delområde 10 Kværner - Lodalen
Ved utbygging av eiendommen Enebakkveien 69 skal Alna med Kværnerfossen gjenåpnes, og det skal legges til rette for et grøntdrag med turveiforbindelse langs elven. Eksisterende vannløp til fjorden (rør og tunnel) legges til rette som overløp.

ROS-analyse og forslag til avbøtende tiltak knyttet til gjenåpning av Alna langs Dyvekes vei og fra Dyvekes bro til vannspeilet i Middelalderparken skal forelegges Jernbaneverket til uttalelse.

Retningslinjer

D. FELLES RETNINGSLINJER

R 1 Byggeområder
Landskapshensyn bør inngå som tema i tidlig fase i plan- og byggesaksprosesser. Ved større tiltak må dette temaet alltid vurderes. Behovet for utarbeiding av egen landskapsanalyse må vurderes. Det bør redegjøres for avbøtende tiltak. I reguleringsplan innenfor byggeområder betegnet A-F må konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap og vannkvalitet dokumenteres. Lysreklame eller flombelysning må ikke innrettes slik at de fremstår som visuelt forstyrrende sett fra miljøparkens friområder og turveier.
Terrenginngrep med sikte på fjerning av forurensede masser kan tillates. Det bør redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak. System for håndtering av overvann bør utnyttes som opplevelses- og estetisk element i grønnstrukturen. System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønster. Etablering av grønne tak bør vurderes som del av den lokale overvannshåndteringen.

R 2 Byggeområder - friområder
Terrenginngrep med sikte på fjerning av forurensede masser kan tillates.
Gjenåpning av elv/ bekk skal ha en utforming slik at minst ”moderat økologisk tilstand” i henhold til vannforvaltningsforskriften oppnås. Ved beplanting og massetilførsel i friområder bør det benyttes stedegne plantearter og rene masser uten fremmede arter. For å ivareta områdenes natur-, kulturminne- og rekreasjonsverdier bør det utarbeides skjøtselsplan for hvert område. Den enkelte skjøtselsplan bør inneholde mulighet for lokal involvering der det er hensiktsmessig. Dette kan brukes som middel til å skape lokalt ansvar og tilknytning for det enkelte delområde. Belysning bør plasseres og utformes med hensyn til områdenes miljø-, natur- og kulturminneverdi.

R 3 Byggeområder - friområder - park
Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtselsplan for hvert område.

R 4 Byggeområder - friområder - naturområde
Stedegen og kulturbetinget vegetasjon søkes bevart og fremmede problematiske arter bør søkes fjernet. Åpning og biotopmessig restaurering av lukket bekk samt restaurering og skjøtsel (jordbruk, beite) av kulturbetinget vegetasjon kan tillates. Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtselsplan for hvert område.

R 5 Gjenåpning av vassdrag - dam
Ved gjenåpning og restaurering av vassdrag bør det gjennomføres en naturfaglig vurdering av området som sammen med estetiske og byplanfaglige hensyn legges til grunn for beplantning og andre tiltak. Utforming av gjenåpnet vassdrag i tråd med naturfaglige prinsipper innebærer krav til utforming av elveprofil, bunnsubstrat og sidekanter som levested for dyr og planter. Gjenåpnede vassdrag bør tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet for å styrke den blågrønne strukturen og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten. Der forholdene ligger til rette for det bør elv/ bekk i størst mulig grad gjenåpnes i sine historiske bekkeløp. Dammer må utformes slik at de kan være et attraktivt element i by- og lokalmiljøet. Konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap skal alltid dokumenteres i forbindelse med løsning for fremføring av gjenåpnet elv/ bekk.

R 6 Trær og kantvegetasjon
Etablert kantvegetasjon som har dokumentert ugunstig virkning for naturlig utlufting kan skjøttes på en måte som ivaretar hensyn både til utlufting og naturverdiene. Før gjennomføring skal skjøtselstiltak veies mot naturverdiene som ligger i å beholde etablert kantvegetasjon. Tiltak og forvaltning av kulturbetinget vegetasjon knyttet til kulturminner bør skje i samsvar med skjøtselsplan. Døde trær søkes bevart der de står eller ligger, dersom dette ikke strider mot hensyn til sikkerhet for opphold og ferdsel, kulturlandskap og kulturminner.

R 7 Kulturminner

Det er forbudt å skade eller utilbørlig skjemme med videre kjente automatisk fredete kulturminner, jamfør kulturminnelovens § 3. Byantikvaren har ansvar for å påse at det utføres nødvendige tiltak for pleie og anskueliggjøring av disse. Tiltakene bør innarbeides i skjøtselsplanen for området. Hensynet til automatisk fredete kulturminner er for øvrig ikke avklart i planen. For alle offentlige og større private tiltak kreves arkeologisk registrering jf. kulturminneloven § 9, med unntak av tiltak som er hjemlet i reguleringsplan vedtatt etter 15.02.1979. Tiltakshaver må ta kontakt med Byantikvaren i god tid før planlagt realisering av tiltak.

R 8 Stille områder
Samtlige "Byggeområder – friområder - naturområde" i planområdet, med unntak av område øverst langs Tokerudbekken og område øst for Smalvollveien, inngår i stille område "Alnaelvkorridoren" i Handlingsplan mot støy i Oslo 2008 – 2013. Stille områder bør forvaltes i tråd med statlig retningslinje for håndtering av støy i arealplanleggingen (rundskriv T-1442) eller senere retningslinjer som erstatter denne. Tiltak i planområdet som betyr økt støy innenfor stille område bør ikke tillates. Ved tiltak som etter kommunens vurdering kan bety økt støynivå for stille område bør støyforholdene dokumenteres. Det bør også redegjøres for hvordan støyforholdene kan forbedres gjennom avbøtende tiltak.

R 9 Viktige gangforbindelser utenom friområder
Eksisterende grønne kvaliteter langs gangforbindelsen bør bevares. I planforslag for områder med større eksisterende trær langs gangforbindelsen bør det vurderes å sikre trærne særskilt (avmerket på plankartet) i forslag til detaljregulering eller ved at de angis på eget marksikringskart. Utover de overnevnte forhold skal det legges til rette for sammenkobling med andre nærliggende turdrag og stier utenfor kommunedelplanen der det regnes som hensiktsmessig. Denne intensjonen må gjelde for hele elvedraget. Det er viktig at koblingen mellom byggeområde, friområde, park og naturområde i Alna Miljøpark sees i forhold til byens øvrige turveisystem og marka. Det skal tilrettelegges for en blågrønn korridor fra Østensjøvannet.

E. RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDER

R 10 Delområde 2 Grorudparken
Groruddammen bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området.

R 11 Delområde 4 Tokerudbekken
Gjenåpning av Tokerudbekken må skje på grunnlag av dokumentert løsning, etter uttalelse fra fagmyndighet, knyttet til fare for setninger i grunnen og lekkasje til deponi. Dam som etableres ved Rommen skole bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Ved regulering av område F må det legges fram dokumentasjon på tekniske løsninger med hensyn til jordforurensning knyttet til tiltak på Rommenfyllinga. Godkjenning av dokumentasjon og løsninger skal skje etter at fagmyndighet har uttalt seg.

R 12 Delområde 5 Nylandsparken
Det bør etableres et grøntdrag langs Nedre Kalbakkvei, fortrinnsvis minst 30 meter bredt, med gjenåpnet Veitvetbekk. Planlagt gang-/sykkelvei kan fungere som ledd i turveisystemet. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området. Grøntdraget langs Nedre Kalbakkvei bør bygge opp om Nedre Kalbakkvei - Tvetenveien som en grønn, strukturerende tverrforbindelse mellom Lillomarka og Østmarka. Tverrforbindelsens rolle for kjøretrafikk, sykkeltrafikk og gangtrafikk må ivaretas i samsvar med vedtatte planer.

R 13 Delområde 6 Alfaset - Alnabru
Disse retningslinjene gjelder ikke innenfor planområdet for reguleringsplan for del av terminalområde på Alnabru, vedtatt den 17.02.2010 (S-4500).

R 14 Delområde 8 Bryn
Rammeplan for Bryn skal være veiledende for utviklingen i område betegnet D på plankartet. I dette området skal bebyggelsen orienteres i elveløpets lengderetning, for å sikre utlufting. Utbygging bør skje på grunnlag av detaljert klimavurdering. I dette området bør Oslo kommunes høyeste ambisjoner om fortetting og urbane grønne kvaliteter være en rettesnor. Det må velges strategier som ikke gjør Brynområdet til en fremtidig barriere i Alna Miljøpark. I henhold til paragraf 13 Overvannshåndtering kan dette være et område for utvikling

av grønne tak i forbindelse med nybygging. Trær og kantvegetasjon blir ekstra viktig for å beholde en form for grøntpreg langs denne delen av Alnaelva.

R 15 Delområde 9 Etterstad - Svartdalen
I område betegnet E på plankartet skal bevaringsverdig industribygning og verdifull vegetasjon søkes bevart. I området øst for Enebakkveien kan det vurderes etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende for å bringe aktivitet inn i området.

R 16 Delområde 10 Kværner - Lodalen
I Kværnerområdet bør regulert vannspeil tilrettelegges slik at det blir en del av Alnas gjenåpnede løp gjennom området. Som grunnlag for endelig vedtak for gjenåpning av elvestrekning langs Dyvekes vei og videre til vannspeilet i Middelalderparken skal det foreligge dokumentasjon av tiltaket på prosjekteringsnivå. ROS-analyse som identifiserer mulige hendelser må foreligge og avbøtende tiltak må være fastlagt senest ved innlevering av rammesøknad for tiltaket.

Kommunedelplan med mål og bestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 06.03.2013 sak 62 og 15.05.2013 sak 154
Bestemmelsene og retningslinjene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.05.2013

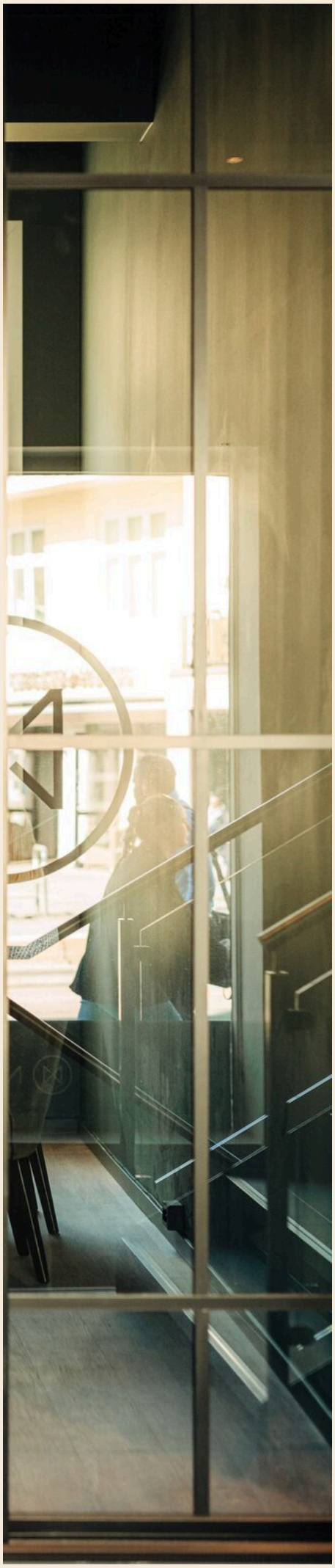
Rune Raknes, bem.

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0222/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Arnljot Gellines vei 33 0657 OSLO
Matrikkel: Gnr 135, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ingvild Skaranger

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
i.skaranger@nordvikbolig.no
906 55 040